

Landshut / Auloh

# Stilvoll Wohnen in Landshut-Auloh: Ihr neues Zuhause mit Balkon, Charme und bester Lage!

Property ID: 24085102

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3

Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## At a glance

Property ID	24085102	Purchase Price	485.000 EUR
Living Space	ca. 108 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Usable Space	ca. 25 m <sup>2</sup>
Year of construction	2009	Equipment	Guest WC, Built-in kitchen, Balcony
Type of parking	1 x Car port, 10000 EUR (Sale)		

Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Pellet	Final energy consumption	75.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	09.01.2030	Energy efficiency class	C
Power Source	Pellet-Fuelled	Year of construction according to energy certificate	2009

Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## The property



Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## The property



Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## The property



Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## The property



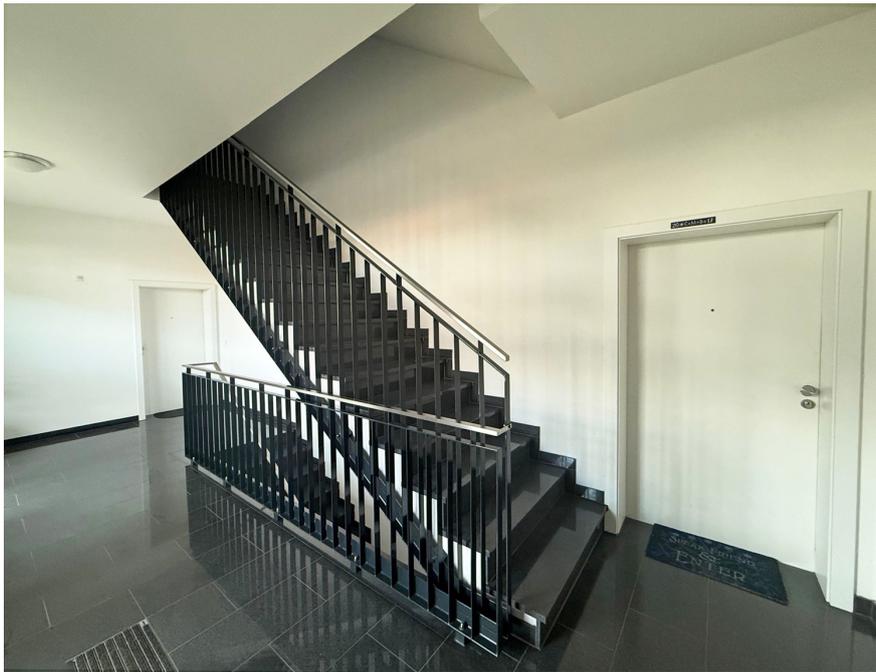
Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## The property



Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## The property



Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

**Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.**

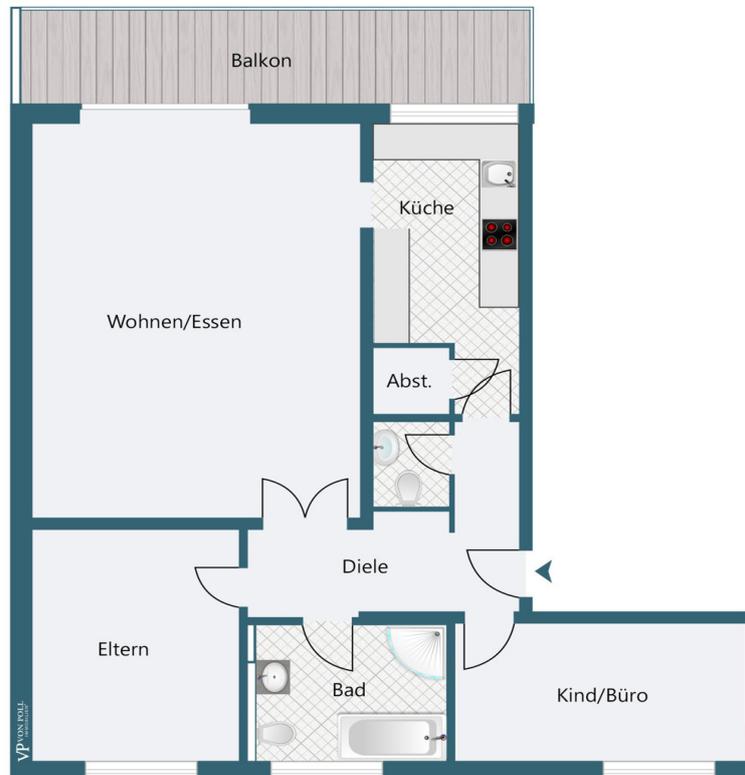
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

[www.home.von-poll.com](http://www.home.von-poll.com)

Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## A first impression

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 108 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet modernen Wohnkomfort in einer der gefragtesten Lagen von Landshut-Auloh. Gelegen im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Baujahr 2009, überzeugt die Wohnung durch durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Das großzügige Wohn- und Esszimmer bildet das Herzstück der Wohnung und schafft mit seinen offenen Strukturen eine einladende Atmosphäre. Große Fenster mit dreifacher Verglasung lassen viel Tageslicht herein und sorgen für eine angenehme Wohnqualität. Die hochwertige Einbauküche ist bereits im Preis inbegriffen und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Ein besonderes Highlight ist der große Balkon, der ausreichend Platz für gemütliche Stunden im Freien bietet. Das moderne Badezimmer ist mit Dusche und Badewanne ausgestattet, zusätzlich gibt es ein separates Gäste-WC. Praktischen Stauraum bietet die separate Abstellkammer. Der Boden ist mit edlem Echtholzparkett ausgelegt, das für ein warmes und natürliches Raumgefühl sorgt. Die Fußbodenheizung gewährleistet ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Ein geräumiger Kellerraum bietet weiteren Stauraum und ergänzt das Platzangebot optimal. Für das Auto steht ein überdachter Stellplatz zur Verfügung, was zusätzlichen Komfort bietet. Die Wohnung punktet nicht nur mit ihrer Ausstattung, sondern auch mit ihrer Lage: In unmittelbarer Nähe befinden sich Schulen, das Auloer Sportgelände sowie eine Stadtbuss-Anbindung, die eine schnelle Verbindung in die Innenstadt ermöglicht. Diese Wohnung ist ideal für Paare, Familien oder Kapitalanleger, die Wert auf modernes Wohnen in einer erstklassigen Lage legen. Lassen Sie sich von diesem besonderen Angebot überzeugen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## All about the location

Die moderne 3-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in Landshut-Auloh, einem Stadtteil, der für seine hohe Lebensqualität und familienfreundliche Umgebung bekannt ist. Die Lage kombiniert ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung an die Innenstadt und die umliegenden Naherholungsgebiete. Die Nähe zur Isar bietet nicht nur wunderschöne Spazier- und Radwege, sondern auch zahlreiche Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür. Das beliebte Naherholungsgebiet Gretlmühle liegt nur wenige Minuten entfernt und lädt mit idyllischen Seen und Grünflächen zu erholsamen Ausflügen ein. Hier können Sie entspannte Stunden in der Natur genießen, baden oder ausgedehnte Spaziergänge unternehmen. In puncto Infrastruktur lässt die Lage keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Restaurants sind bequem erreichbar. Die Anbindung an das Stadtbusnetz ist hervorragend und sorgt für eine schnelle Verbindung in die Landshuter Innenstadt und den Hauptbahnhof. Auch die Technische Hochschule Landshut ist in wenigen Minuten erreichbar und macht die Gegend besonders attraktiv für Studierende und Akademiker. Für Familien bietet Auloh ideale Bedingungen: Schulen, Kindergärten und Spielplätze befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das lebendige Vereinsleben im Stadtteil ermöglicht eine aktive Freizeitgestaltung für Jung und Alt. Die Kombination aus hervorragender Infrastruktur, der Nähe zur Natur und der familienfreundlichen Atmosphäre macht Auloh zu einem idealen Wohnort für Menschen, die den perfekten Mix aus Stadtleben und Erholung suchen. Hier profitieren Sie von kurzen Wegen, einer hohen Lebensqualität und einer ausgewogenen Balance zwischen urbanem Flair und naturnahem Wohnen.

Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 75.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2009. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)