

Landshut

Moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick und Dach-Schwimmbad in Top-Lage von Landshut

Número de propiedad: 25085024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85,87 m² • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

De un vistazo

Número de propiedad	25085024	Precio de compra	375.000 EUR
Superficie habitable	ca. 85,87 m ²	Piso	Piso
Habitaciones	3.5	Comisión	Käuferprovision beträgt 10.000,- € (inkl. MwSt.) pauschal.
Dormitorios	2	Modernización / Rehabilitación	2022
Baños	1	Estado de la propiedad	cuidado
Año de construcción	1971	Método de construcción	Sólido
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Venta)	Características	WC para invitados, Piscina, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Aceite	Consumo de energía final	97.30 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	24.09.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Aceite	Año de construcción según el certificado energético	1971

Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

La propiedad



VON POLL
IMMOBILIEN

**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

Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

La propiedad

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

Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

Una primera impresión

Diese großzügige Etagenwohnung in begerter Lage von Landshut bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht. Mit einer Wohnfläche von ca. 86 m², einer durchdachten Raumaufteilung und zwei sonnigen Balkonen ist sie ein echtes Highlight für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971. Durch die Ecklage ist sie auf drei Seiten offen, was eine hervorragende Belichtung und einen einzigartigen Weitblick garantiert. Großflächige Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und ein lichtdurchflutetes Raumgefühl. Beim Betreten empfängt Sie eine geräumige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Das helle und freundliche Wohn-Esszimmer bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone. Genießen Sie hier wunderschöne Sonnenuntergänge, die Nachmittagssonne und einen unvergleichlichen Blick auf die Wahrzeichen Landshuts. Die angrenzende Einbauküche ist funktional gestaltet und verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office. Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgestattet, die für eine warme und gleichzeitig pflegeleichte Atmosphäre sorgen. Ein separates WC sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne bieten zusätzlichen Komfort. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das durchdachte Raumkonzept. Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist das gemeinschaftlich nutzbare Schwimmbad im obersten Stockwerk. Hier können Sie über den Dächern Landshuts entspannen und den einzigartigen Panoramablick genießen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

Detalles de los servicios

Highlights dieser Wohnung auf einen Blick

- * Top-Lage zwischen Stadtzentrum und Bahnhof – alles fußläufig erreichbar
- * 86 m² Wohnfläche – großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung
- * 2 Balkone mit traumhaftem Ausblick
- * Große Fensterfronten – lichtdurchflutete Räume
- * Wohn-Essbereich mit Balkonzugang – perfekt für gemütliche Stunden
- * Einbauküche inklusive – sofort einziehen und wohlfühlen
- * Geräumiges Schlafzimmer und flexibles Arbeits-/Kinderzimmer
- * Modernes Bad mit Dusche & Badewanne für höchsten Komfort
- * Abstellraum für mehr Stauraum in der Wohnung
- * Personenaufzug – barrierearmer Zugang zur Wohnung
- * Tiefgaragenstellplatz (20.000 € Kaufpreis) für bequemes Parken
- * Gemeinschafts-Schwimmbad mit Panoramablick über Landshut
- * Ruhige, gepflegte Wohnanlage mit parkähnlichem Innenhof
- * Perfekte Verkehrsanbindung – Bus, Bahn & Autobahn schnell erreichbar

Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

Todo sobre la ubicación

Diese schöne 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Landshut, in der Nikolastraße 46 c. Sie profitieren von einer perfekten Mischung aus urbanem Lebensgefühl und ruhigem Wohnen. Die Lage zwischen der historischen Altstadt von Landshut und dem Hauptbahnhof bietet beste Anbindungen für Pendler, Stadtliebhaber und Familien. In wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt mit ihren charmanten Gassen, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Highlights. Gleichzeitig ermöglicht die Nähe zum Bahnhof eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und das überregionale Verkehrsnetz. Dank der hervorragend ausgebauten Infrastruktur befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen in direkter Umgebung. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Naherholungsmöglichkeiten. Genießen Sie entspannte Spaziergänge entlang der Isar oder erkunden Sie die malerischen Wege zur Burg Trausnitz mit ihrem atemberaubenden Ausblick über die Stadt. Der nahegelegene Hofgarten lädt zum Verweilen ein, während Sportbegeisterte auf den umliegenden Jogging- und Radwegen voll auf ihre Kosten kommen. Verkehrsanbindung & Mobilität * Hauptbahnhof Landshut: ca. 10 Gehminuten * Autobahn A92 (München – Deggendorf): ca. 10 Fahrminuten * Flughafen München: ca. 30–40 Minuten mit dem Auto * Bushaltestellen: in unmittelbarer Nähe mit Anbindung an das Stadtgebiet Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre. Die verkehrsberuhigte Wohnanlage mit ihrer parkähnlichen Gestaltung sorgt für ein entspanntes Wohngefühl. Eine freundliche Nachbarschaft und gepflegte Gemeinschaftsflächen machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 97.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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. 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.

Número de propiedad: 25085024 - 84034 Landshut

Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com