

Landshut

# Klein, fein und oho! Erstklassige 3-Zimmer- Gartenwohnung in Achdorf!

CODE DU BIEN: 25085008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 475.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 82 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085008	Prix d'achat	475.000 EUR
Surface habitable	ca. 82 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Pièces	3	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	2	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Aménagement	Terrasse, Bloc-cuisine
Année de construction	2013		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 23000 EUR (Vente)		

CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	129.60 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.06.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2013



CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## La propriété



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

**FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN**




**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

**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**

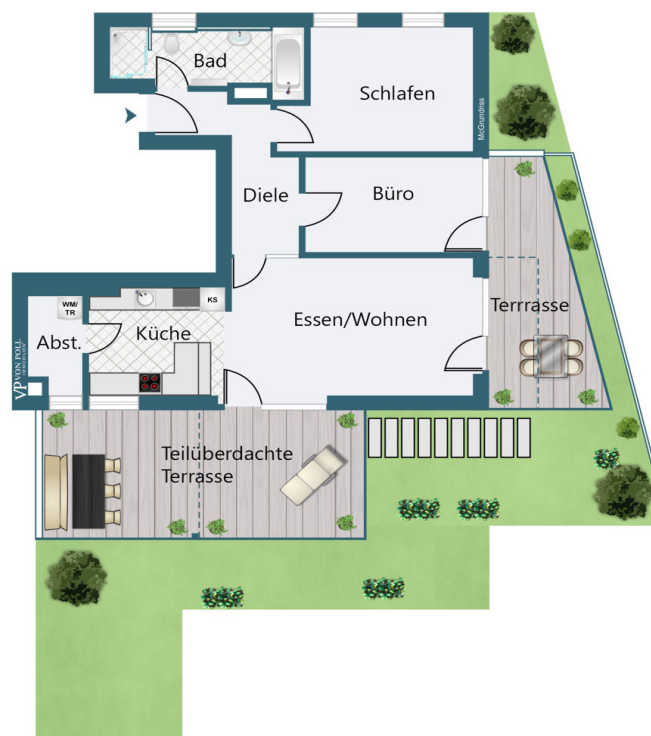
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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



CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## Une première impression

Diese charmante Wohnung in Landshut vereint stilvolles Wohnen mit durchdachtem Komfort. Im EG eines modernen Gebäudes aus dem Jahr 2013 gelegen, begeistert sie mit hochwertiger Ausstattung und einer cleveren Raumaufteilung. Auf angenehmen 82 m<sup>2</sup> Wohnfläche (inklusive der anrechenbaren Terrassen) entfaltet sich ein Wohnambiente, das Eleganz und Funktionalität perfekt kombiniert. Der offene Wohn- und Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre, während die exklusive Einbauküche mit ihren hochwertigen Materialien und Geräten hohen Ansprüchen gerecht wird. Ein Abstellraum hinter der Küche komplettiert das tolle Angebot. Schöne Vinylböden in edler Optik verleihen den Räumen einen warmen und stilvollen Flair. Besonders hervorzuheben: Zwei Terrassen mit ca. 40 m<sup>2</sup> erweitern den Wohnraum ins Freie. Eine davon – mit über 10 m<sup>2</sup> überdacht – fungiert als gemütlicher Freisitz, der zu jeder Jahreszeit ein geschütztes Plätzchen bietet. Ein modern ausgestattetes Badezimmer mit Dusche und Wanne sorgt für Wohlfühlmomente, während das Schlafzimmer und das Kinderzimmer mit harmonischer Größe und heller Gestaltung punkten. Ein zusätzlicher Höhepunkt: der besonders große und hohe Kellerraum, der viel Stauraum und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Der praktische Tiefgaragenstellplatz garantiert bequemes und sicheres Parken. Die Gaszentralheizung sorgt für wohlige Wärme, während die direkte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr – eine Bushaltestelle befindet sich direkt an der nahe gelegenen Veldenerstraße – Flexibilität im Alltag schafft. Die prunkvolle Landshuter Altstadt mit viel Ambiente und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten liegt nur etwa 2,5 Kilometer entfernt. Ein Zuhause, das durch seine durchdachte Planung, hochwertige Ausstattung und unschlagbare Lage überzeugt! Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

**CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

Die angebotene Gartenwohnung in Landshut-Achdorf spricht für eine ausgezeichnete Infrastruktur. In die Landshuter Altstadt gelangen Sie mit dem Fahrrad oder Auto in einigen Minuten. Kindergärten und Grundschule sind ebenfalls nur wenige hundert Meter entfernt. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Apotheke, Banken etc. sind mit dem Fahrzeug in einigen Minuten zu erreichen. Die Entfernung zum Landshuter Süd-Bahnhof ist mit etwa 1,5 km angegeben. Zum Landratsamt des Landkreises sowie zum Achdorfer Krankenhaus gelangen Sie in wenigen Gehminuten. In unmittelbarer Nähe zu diesem Anwesen liegt die Stadtbushaltestelle der Linie 1, die ca. alle 30 Minuten angefahren wird. Der Anschluss Moosburg-Nord zur Autobahn A92 nach München und Deggendorf ist in 10-15 Minuten mit dem Fahrzeug zu erreichen. Die Distanz zum Flughafen München bzw. zur Landeshauptstadt beträgt ca. 40 bzw. 70 Kilometer.



CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.6.2034. Endenergieverbrauch beträgt 129.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

CODE DU BIEN: 25085008 - 84036 Landshut

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)