

Landshut / Auloh

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

CODE DU BIEN: 24085102

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 485.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 108 m² • PIÈCES: 3

CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

- 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: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24085102
Surface habitable	ca. 108 m ²
Pièces	3
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	2009
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 10000 EUR (Vente)

Prix d'achat	485.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 25 m ²
Aménagement	WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Granulé	Consommation finale d'énergie	75.20 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	09.01.2030	Classement énergétique	C
Source d'alimentation	Pellet	Année de construction selon le certificat énergétique	2009

CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

La propriété



CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

La propriété



CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

La propriété



CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

La propriété



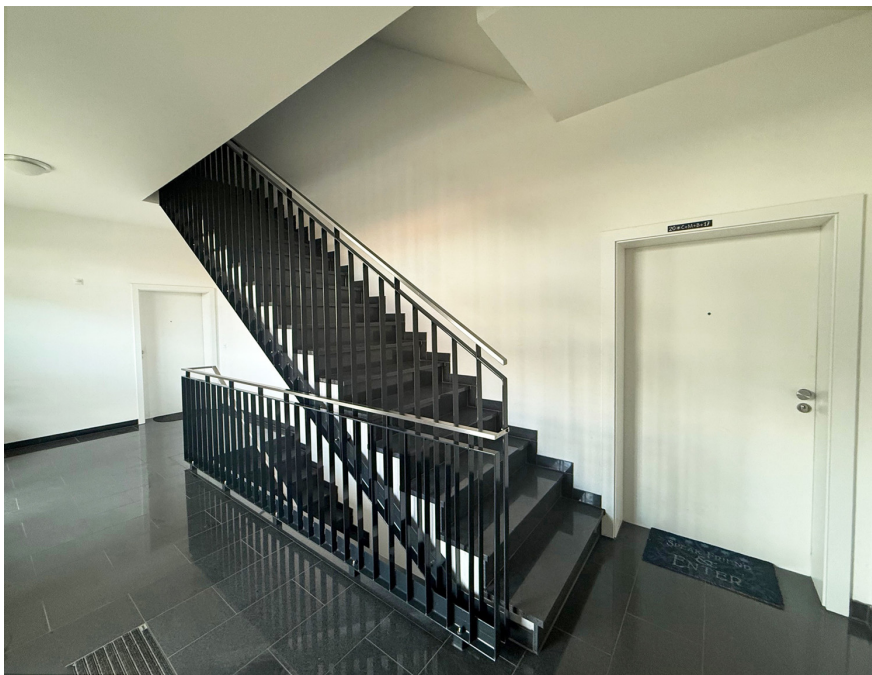
CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

La propriété



CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

La propriété



CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIENPatryk Kelm
GeschäftsstelleninhaberChristian 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

Immobilienbewertung –
exklusiv und
professionell.

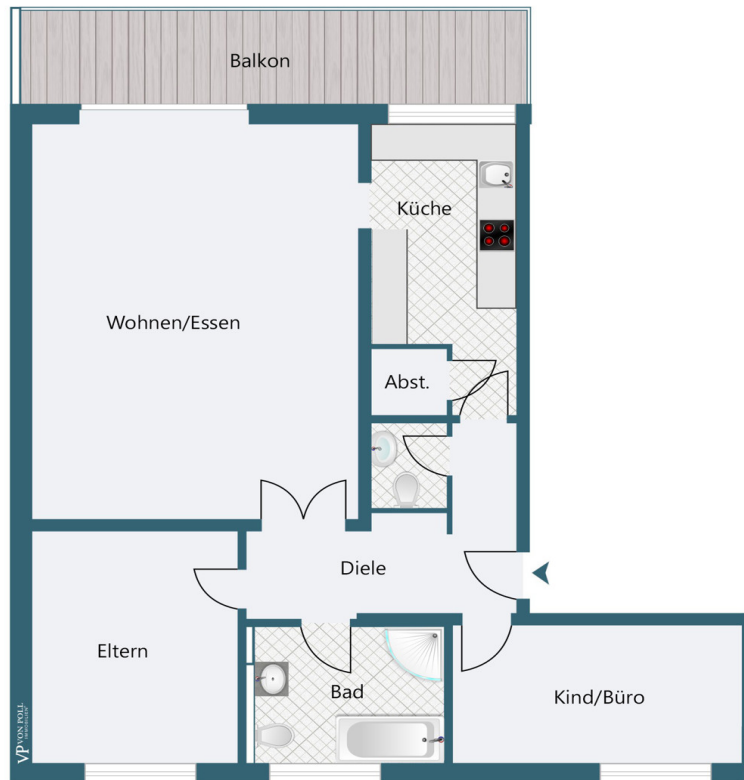
- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

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

www.home.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

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: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

Une première impression

Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 108 m² 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!

CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.1.2030. Endenergieverbrauch beträgt 75.20 kWh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24085102 - 84036 Landshut / Auloh

Contact

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

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com