

Landshut

Hohe Ansprüche? Zurecht! Zentrale exklusive Maisonnettewohnung mit tollem Ausblick ins Grüne

????????? ??????????: 23085028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 850.000 EUR • ??????????: ca. 176 m² • ?????????: 4

???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ???????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

?? ??? ??????

| | | | |
|----------------------|-----------------------------------|---------------|---|
| ???????? ?????????? | 23085028 | ????? ??????? | 850.000 EUR |
| ???????????? | ca. 176 m ² | ???????????? | ????????? |
| ????? ??????? | ????????? ?????? | ???????????? | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ????????? | 4 | | |
| ???????????? ??? | 2 | | |
| ?????????? | | | |
| ?????????? | 1 | ????????? | ??????? |
| ????? ????????????? | 1999 | ???????????? | |
| ?????? ????????????? | 1 x ???????? | ????????? | ?????????, WC |
| | ?????????, 25000 EUR (???????) | | ????????????, ???????????????? ?????????, ?????????? |

???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

????????????? ???????????

| | | | |
|--|----------------------|---|----------------------------|
| ?????????? ?????????? | ????????? ?????????? | ????????????????? ????????????? | VERBRAUCH |
| ????? ??????????? | ?????? | ???????? ????????????? ????????????? | 65.00 kWh/m ² a |
| ????????????? ????????????????? ?????????? ??? | 17.12.2027 | ????????????? ????????????????? ????????????? | B |
| ????? ??????????? | ?????? | ????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????? | 1999 |

???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm
Büroleiter

Christian Kartmann
Geschäftsstelleninhaber

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

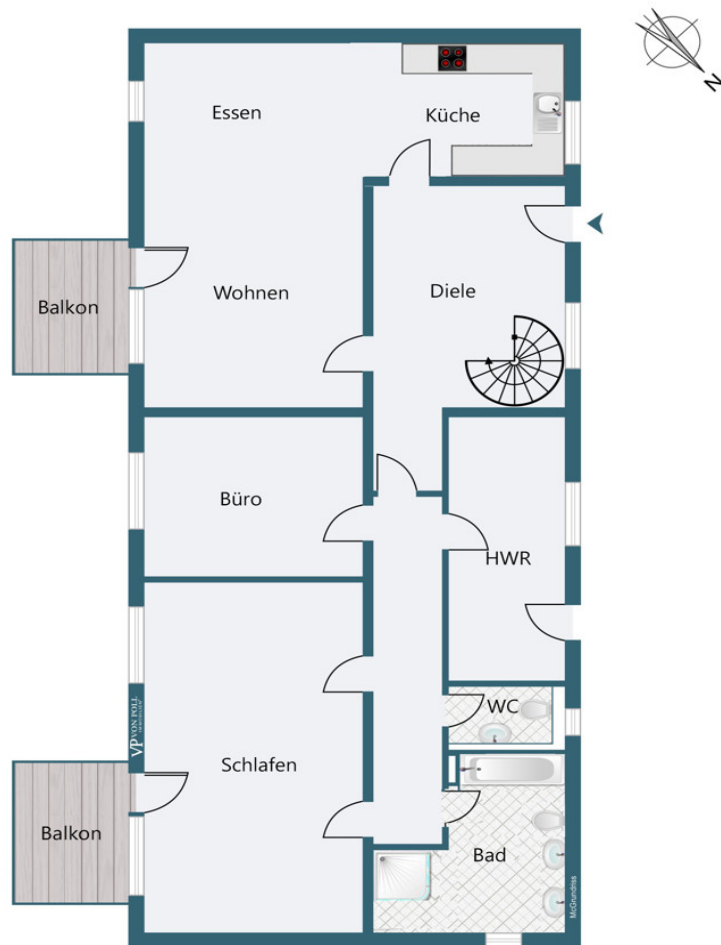
0871 - 96 59 98 0

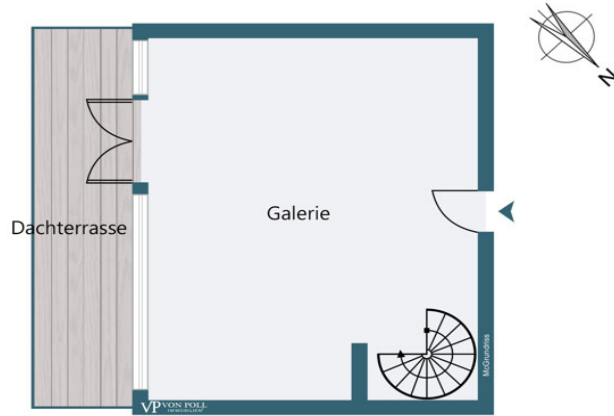
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com/landshut

???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

??? ?????? ???????????

Hohe Ansprüche? Zurecht! Zentrale exklusive Maisonnettewohnung mit tollem Ausblick ins Grüne Dieses Liebhaberobjekt auf zwei Ebenen befindet sich im 2. Obergeschoss eines viergeschossigen Niedrig-Energiegebäude in zentrumsnaher Lage und begeistert seine Bewohner durch Individualität. Der Ausblick auf die Flutmulde von der herrlichen Dachterrasse und den beiden Balkonen schreit nach Erholung! Man muss diese Wohnung mit ca. 176 m² Wohnfläche gesehen haben, um das einmalige Ambiente wahrzunehmen! Über den leisen Personenaufzug oder das helle Treppenhaus gelangen Sie in die großzügig konzipierte 4-Zimmer-Wohnung. Besonders gefallen die weitläufigen Fensterelemente, welche mit elektrischen Rollläden versehen sind und so je nach Bedarf mehr oder weniger Licht durch die großzügigen Räumlichkeiten strömen lassen. Die gesamte Wohnung gefällt mit ansehnlichen Parkettböden. Beheizt wird die Wohnanlage mit einer Gas-Zentralheizung. Die schicke Einbauküche sowie das vorzügliche Bad mit offener Dusche, welchen es auch nicht an Luxus fehlt, tragen ebenfalls einen wesentlichen Anteil dazu bei. Für Ihre Gäste ist ein separates WC vorhanden. Die Galerie lädt zum kreativ sein ein! Egal ob Hobbyraum oder Home Office - hier ist so einiges umsetzbar! Das Gebäude besitzt ein kontrolliertes Lüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und solarer Luftvorwärmung über einen Erdkanal sowie ein verglastes Atrium. Als Heizquelle dient eine effiziente Gas-Heizung. Das Hausgeld beläuft sich auf 542,00€ monatlich. Zu dieser besonderen Kaufgelegenheit gehören ein Tiefgaragenstellplatz und ein Kellerabteil. Aktuell befinden sich die Mieter im Umzug, sodass die Wohnung noch bis zum 31.05. vermietet ist und ab dann für Sie zum Einzug bereit steht. Wer das Besondere sucht und in einer zentralen Wohnlage in Landshut leben möchte, sollte eine unverbindliche Besichtigung vereinbaren. Wir freuen uns auf Sie!

???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

??? ??? ??? ????????????

Diese exklusive Wohnung bietet eine sehr gute Verkehrsanbindung mit direkter Anbindung an die Autobahn und erstklassige Infrastruktur. Attraktive Fuß- und Radwege in die Innenstadt, eine Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung und die Nähe zum Landshuter Hauptbahnhof gewährleisten eine ausgezeichnete Mobilität für die Bewohner. Ebenso erreicht man bequem und schnell den Münchener Flughafen bzw. die Landeshauptstadt über die nur ca 6 km entfernte Bundesautobahn A92. Direkt vor der Tür liegt die sogenannte Flutmulde, die ausgedehnte Freizeitmöglichkeiten zulässt. Zusätzlich verwöhnt die gute Versorgungslage hinsichtlich Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Apotheke, Fitness und dem nah gelegenen Gewerbegebiet Landshut-Nord.

??????? ????????: 23085028 - 84030 Landshut

????? ??????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2027.
Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 23085028 - 84030 Landshut

????????????? ???????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com