

Landshut

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

*Número da propriedade: 23085028*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREÇO DE COMPRA: 950.000 EUR • ÁREA: ca. 176 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## Numa vista geral

Número da propriedade	23085028
Área	ca. 176 m <sup>2</sup>
Forma do telhado	Telhado campo único
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	4
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	1999
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 30000 EUR (Venda)

Preço de compra	950.000 EUR
Apartamento	
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	17.12.2027	Classificação energética	B
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## O imóvel





Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## O imóvel



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## O imóvel

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®

Patryk Kelm  
Büroleiter

Christian Kartmann  
Geschäftsstelleninhaber

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

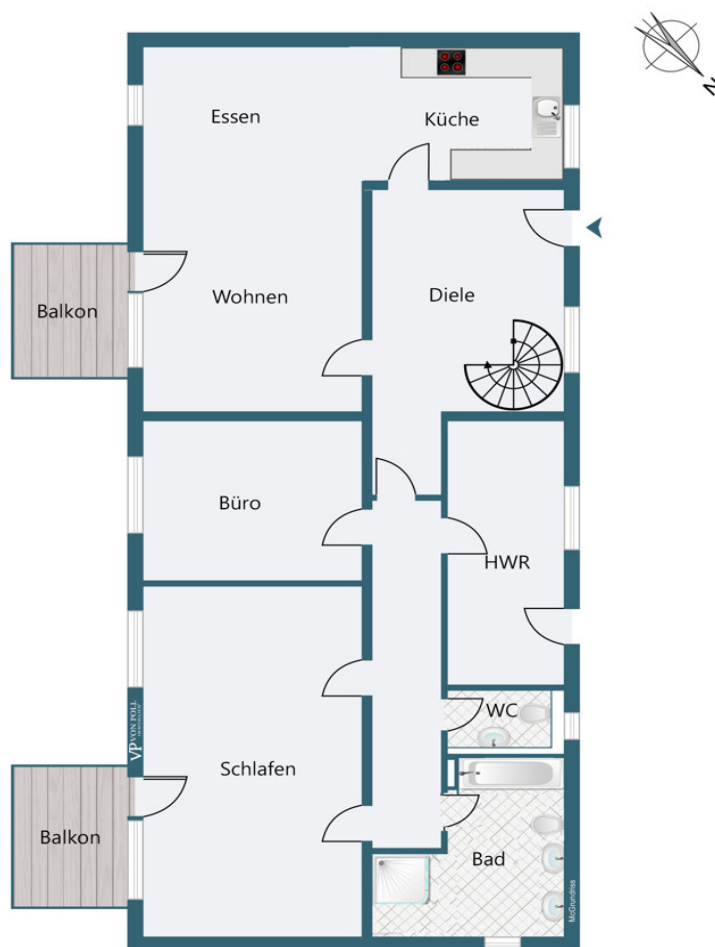
**0871 - 96 59 98 0**

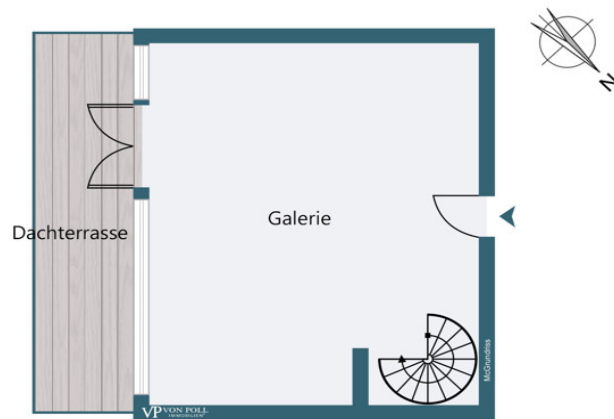
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.



Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## Uma primeira impressão

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 m<sup>2</sup> 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!

Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 17.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 65.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*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.

Número da propriedade: 23085028 - 84030 Landshut

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)