

Landshut

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

Número da propriedade: 25085008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PREÇO DE COMPRA: 475.000 EUR • ÁREA: ca. 82 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 25085008 - 84036 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: 25085008 - 84036 Landshut

## Numa vista geral

Número da propriedade	25085008
Área	ca. 82 m <sup>2</sup>
Quartos	3
Quartos	2
Casas de banho	1
Ano de construção	2013
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 23000 EUR (Venda)

Preço de compra	475.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Móveis	Terraço, Cozinha embutida

Número da propriedade: 25085008 - 84036 Landshut

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	129.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	20.06.2034	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2013

Número da propriedade: 25085008 - 84036 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085008 - 84036 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085008 - 84036 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085008 - 84036 Landshut

## O imóvel





Número da propriedade: 25085008 - 84036 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085008 - 84036 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 25085008 - 84036 Landshut

## O imóvel



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



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: 25085008 - 84036 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: 25085008 - 84036 Landshut

## Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 25085008 - 84036 Landshut

## Tudo sobre a localização

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 Stadtbus-Haltestelle 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.

Número da propriedade: 25085008 - 84036 Landshut

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 25085008 - 84036 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)