

Landshut

# Den Blick schweifen lassen!!! Reizvolle Penthouse- Maisonettewohnung mit toller Aussicht!!!

**CODICE OGGETTO: 23085095-1**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'AFFITTO: 1.280 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m<sup>2</sup> • VANI: 3**

**CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23085095-1
Superficie netta	ca. 160 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	3
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1998
Garage/Posto auto	1 x Duplex, 60 EUR (Affitto), 1 x superficie libera, 30 EUR (Affitto)

Appartamento	Maisonette
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 30 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Balcone

CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	24.09.2027
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	75.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	C

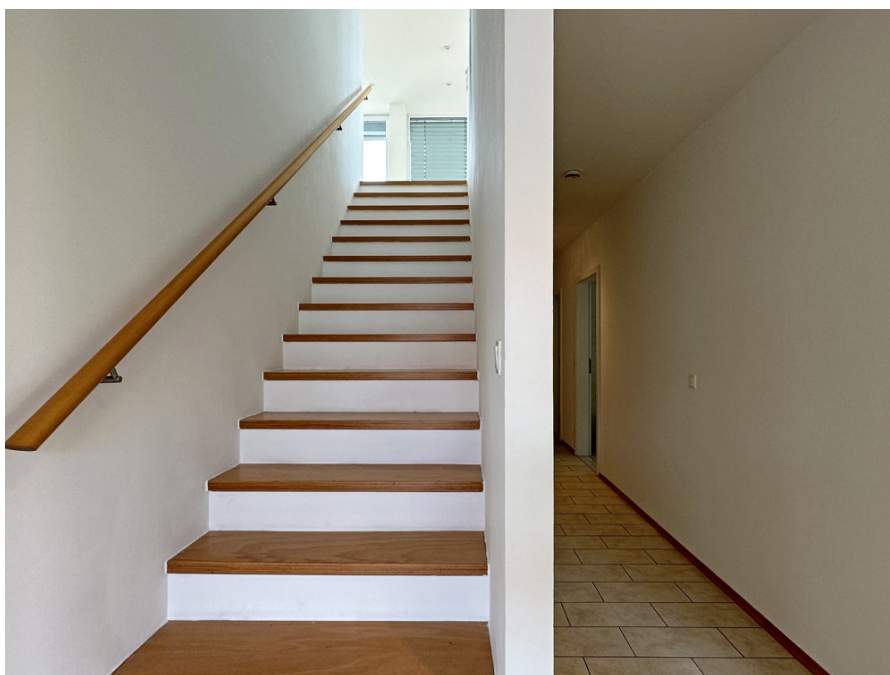
CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut

## La proprietà



**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)

CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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**

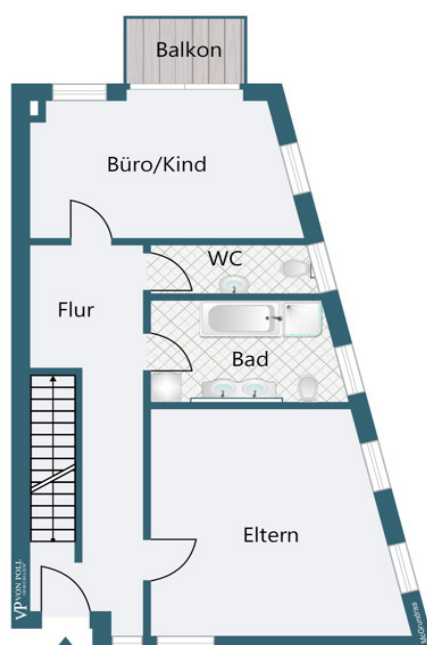
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

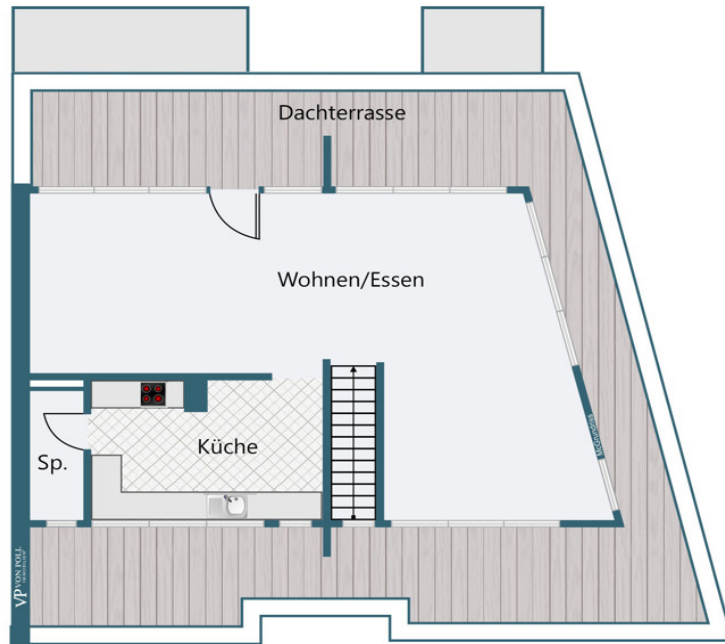
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)



CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut

## Planimetrie





Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut**

## Una prima impressione

Den Blick schweifen lassen!!! Reizvolle Penthouse-Maisonettewohnung mit toller Aussicht!!! Diese besondere Immobilie befindet sich in der Nähe des Landshuter Bahnhofs und überzeugt mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und punktet mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Örtlichkeiten von Landshut. Ein Aufzug in die 4. Etage bringt Sie in den Bereich mit zwei Schlafräumen, dem Bad und einem WC. Ein sinnvoller Balkon lädt den Bewohner ein, auch hier frische Luft zu schnappen. Über eine Treppe erreicht man den herrlichen Wohn- und Essbereich mit ca. 55 qm hellem und freundlichem Ambiente. Von hier aus genießen Sie die herrliche Aussicht von drei Terrassen in alle Himmelsrichtungen und können sich mit der Sonne nach Lust und Laune mitbewegen. Auf ca. 160 qm gut eingeteilter Wohnfläche inkl. der Terrassen können Sie komfortabel und zentral wohnen und leben. Das attraktive Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1998 befindet sich in einem gepflegten Zustand, ist voll unterkellert und bietet Ihnen neben Radkeller, Wasch- und Trockenraum einen eigenen ca. 30 qm großen Keller- und Hobbyraum mit Strom- und Wasseranschluss. Komplettiert wird diese vielseitige Immobilie mit einem oberirdischen Stellplatz (zzgl. 30,00 € monatlich) und einen Duplex-Stellplatz (zzgl. 60,00 € monatlich) für ihr KFZ. Bezugsfrei ab sofort! Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser einmaligen Immobilie.

**CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut**

## Tutto sulla posizione

Diese interessante Immobilie in Landshut bietet eine hervorragende Anbindung in das Landshuter Zentrum. Gleichzeitig ist die Wohnung in 2. Reihe so günstig gelegen, dass der Verkehr in ausreichender Entfernung am Grundstück vorbeifährt. Die beliebte Lage ist gerade auch für Pendler sehr begehrt und die kleine Wohngegend hat viel Zulauf. Besonders gefällt die Nähe zur sogenannten Flutmulde, die zum Radeln oder Spaziergehen einlädt. Die Natur liegt quasi vor der Haustüre und trotzdem müssen Sie auf die unmittelbare Anbindung zur Stadtmitte nicht verzichten. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen sind bequem zu erreichen. Das Sportzentrum West, das städtische Schwimmbad und das Klinikum sind ebenfalls ums Eck. Der Stadtbus hat eine Haltestelle ganz in der Nähe und am Bahnhof ( 5 Minuten Fussweg) sind alle Buslinien vereint. Bis zur Bundesautobahn A92 München-Deggendorf und zum Hauptbahnhof sind es je ca. 5 Minuten Fahrzeit.



**CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2027. Endenergieverbrauch beträgt 75.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. 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.

**CODICE OGGETTO: 23085095-1 - 84034 Landshut**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)