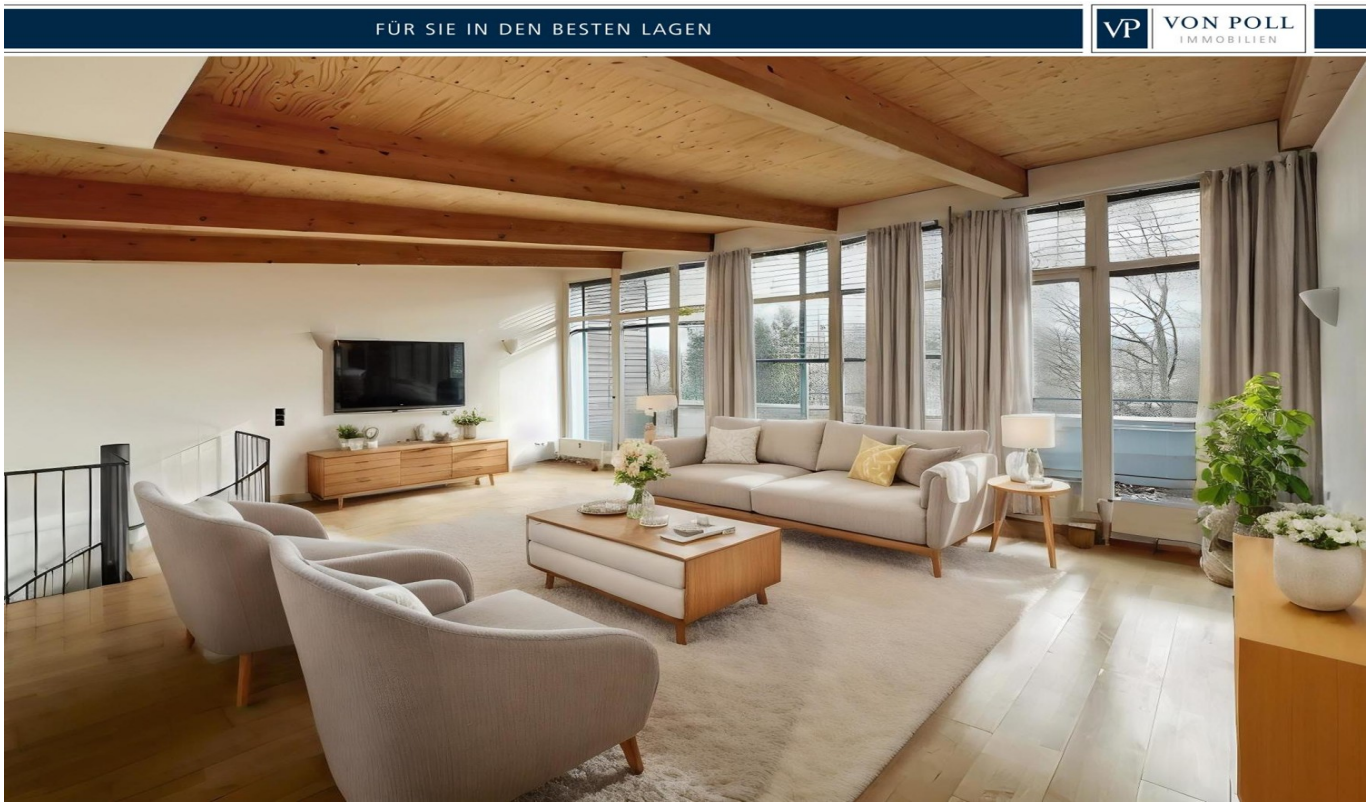
Landshut

Licht, Luft, Lage – Maisonette, Loft mit Dachterrasse an der Flutmulde in Landshut

Objektnummer: 2308502-1



KAUFPREIS: 475.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 93,43 m² • **ZIMMER:** 3

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	2308502-1
Wohnfläche	ca. 93,43 m²
Dachform	Pultdach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1999
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	475.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	65.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.12.2027	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Die Immobilie

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

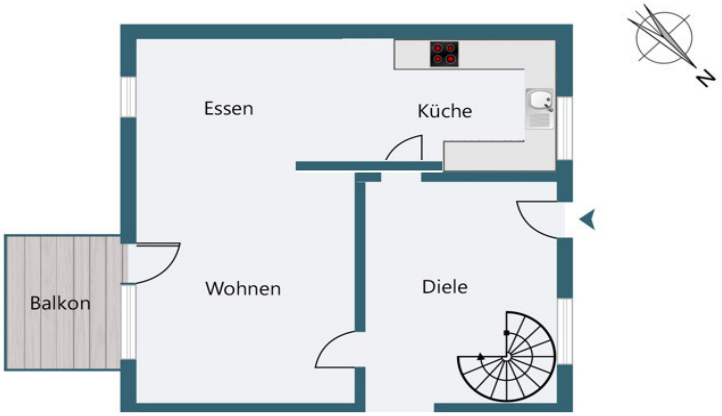
Die Immobilie

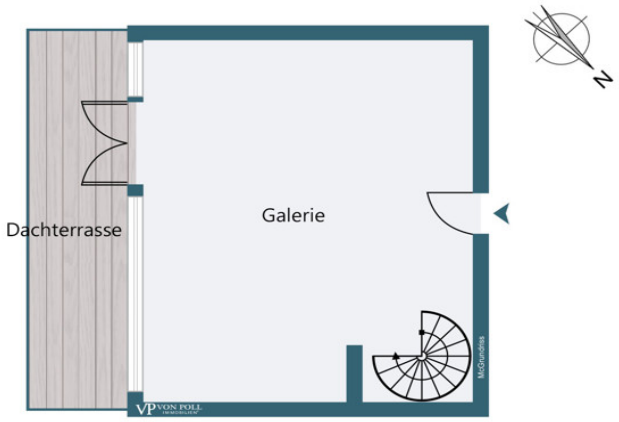
Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

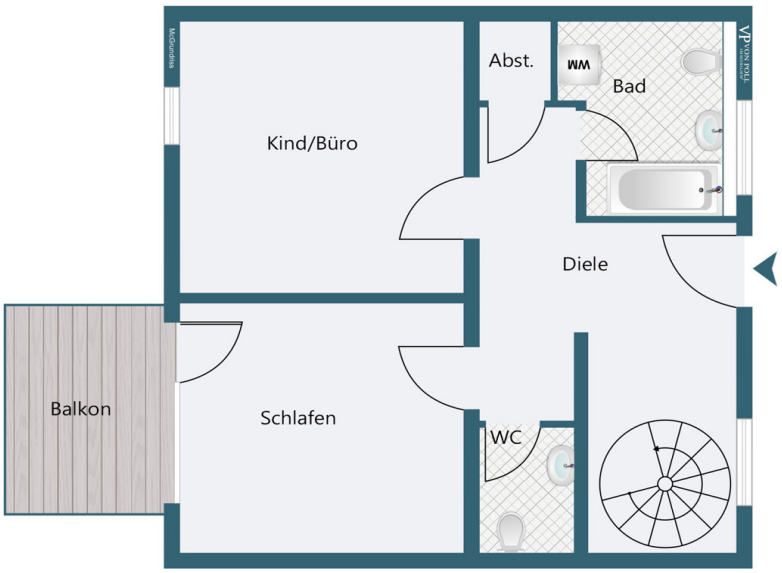
Die Immobilie

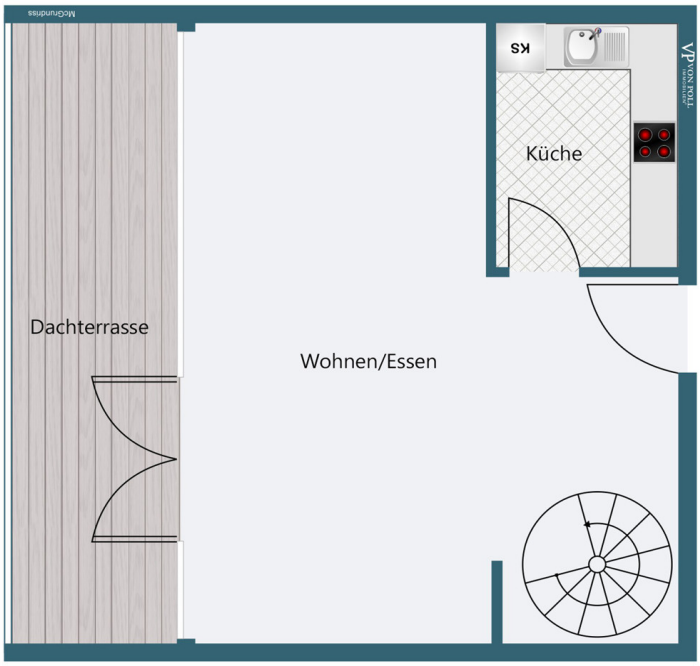
Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Grundrisse




N
Dachterrasse
Galerie


Kind/Büro
Abst.
WM
Bad
Diele
Balkon
Schlafen
WC



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Ein erster Eindruck

Wohnen mit Perspektive – Maisonette mit Dachterrasse an der Flutmulde

Diese charmante zweistöckige Maisonettewohnung bietet nicht nur eine gefragte Lage nahe der Landshuter Altstadt, sondern auch Raum für individuelle Wohnideen. Mit ca. 93?m² Wohnfläche, einer sonnigen Dachterrasse und einem zusätzlichen Balkon genießen Sie hier das Beste aus urbanem Leben und naturnaher Erholung.

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines modernen, energieeffizienten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihre Offenheit, Großzügigkeit und den flexiblen Grundriss. Der Grundriss kann bei Bedarf angepasst werden – ob kompakte 1-Zimmer-Lösung mit Loft-Charakter, klassische 2-Zimmer-Wohnung oder eine clevere 3-Zimmer-Variante: Die Gestaltungsmöglichkeiten sind vielfältig. Umbauten sind in Absprache mit dem jetzigen Eigentümer grundsätzlich verhandelbar – zunächst aber gilt: anschauen und verlieben.

Große Fensterflächen, ein angenehmes Raumgefühl über zwei Ebenen, viel Licht und die Verbindung zur Dachterrasse schaffen ein besonderes Wohnambiente. Die Dachterrasse mit Blick auf die Flutmulde ist ein echtes Highlight – hier erleben Sie Ruhe und Weitblick mitten in der Stadt.

Eine Einbauküche ist vorhanden, das Badezimmer ist modern ausgestattet, ein separates Gäste-WC ergänzt das Angebot. Zur Wohnung gehören außerdem ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil. Die Wohnanlage wird über eine zentrale Gasheizung beheizt und verfügt über ein energieeffizientes Belüftungssystem mit Wärmerückgewinnung und solarer Luftvorwärmung.

Die Lage könnte kaum besser sein: Direkt an der Flutmulde gelegen, mit direktem Zugang zu Naherholung, Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Bushaltestellen und die Altstadt sind bequem zu Fuß erreichbar – hier wohnen Sie ruhig und dennoch mitten im Leben.

Fazit: Eine besondere Wohnung für Individualisten, Paare oder Kapitalanleger, die zentrumsnah wohnen und dabei nicht auf Natur, Luft und Licht verzichten möchten.

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Ca. 93?m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
* Dachterrasse mit Blick auf die Flutmulde
* Zusätzlicher Balkon mit guter Ausrichtung
* Individueller Grundriss – flexibel anpassbar
* Bis zu 3 Zimmer möglich
* Offenes Wohnkonzept mit Loft-Flair
* Umbau mit Eigentümer verhandelbar
* Lichtdurchflutete Räume mit großem Potenzial
* Einbauküche vorhanden
* Modernes Bad + Gäste-WC
* Energieeffiziente Bauweise mit Lüftungssystem
* Tiefgaragenstellplatz
* Kellerabteil zur Wohnung gehörend
* Zentrale Lage nahe der Altstadt
* Alle Einkaufsmöglichkeiten fußläufig erreichbar

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts, die urbanes Leben mit Ruhe, Natur und optimaler Erreichbarkeit verbindet. Die niederbayerische Bezirkshauptstadt Landshut zählt zu den attraktivsten Wohnorten Süddeutschlands – nicht zuletzt durch ihre historische Altstadt, die hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu München.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die Bundesautobahn A92, über die Sie sowohl den Flughafen München als auch die Münchener Innenstadt in kurzer Zeit erreichen. Auch der Landshuter Hauptbahnhof ist bequem und schnell erreichbar, ideal für Pendler und Vielreisende. Eine Bushaltestelle in fußläufiger Nähe sowie ausgebaute Rad- und Fußwege in die Innenstadt sorgen für maximale Mobilität im Alltag.

Direkt vor der Haustür erstreckt sich die grüne Flutmulde, ein weitläufiges Naherholungsgebiet, das zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung bietet. Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren beginnen hier direkt vor Ihrer Wohnung – eine Kombination aus Naturverbundenheit und Stadtleben, wie man sie nur selten findet.

Auch die Versorgungslage lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie das Gewerbegebiet Landshut-Nord mit seinen vielfältigen Angeboten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Cafés, Fitnessstudios und Dienstleister runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Diese Lage bietet nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch eine zukunftssichere Investition – denn Landshut wächst stetig, bleibt wirtschaftlich stark und zählt zu den beliebtesten Wohnorten in Bayern. Wer zentral, ruhig und dennoch hervorragend angebunden wohnen möchte, trifft mit dieser Immobilie die perfekte Wahl.

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 2308502-1 - 84030 Landshut

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com