Landshut

Urbanes Wohnen mit Loft-Flair und Dachterrasse – Nähe Altstadt, Blick ins Grüne

Property ID: 23085028

PURCHASE PRICE: 770.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 176 m^2 • ROOMS: 4

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

At a glance

Property ID	23085028
Living Space	ca. 176 m²
Roof Type	Pitched roof
Floor	3
Rooms	4
Bedrooms	3
Bathrooms	1
Year of construction	1999
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)

Purchase Price	770.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	17.12.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	65.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

The property

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

The property

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

The property

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

The property

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

The property

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

The property

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

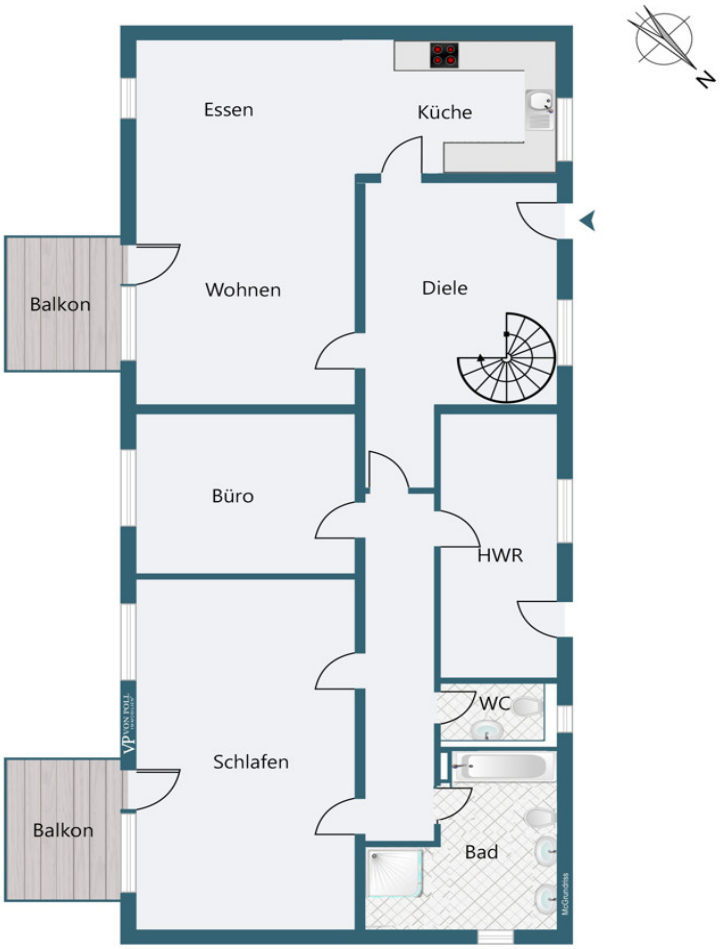
The property

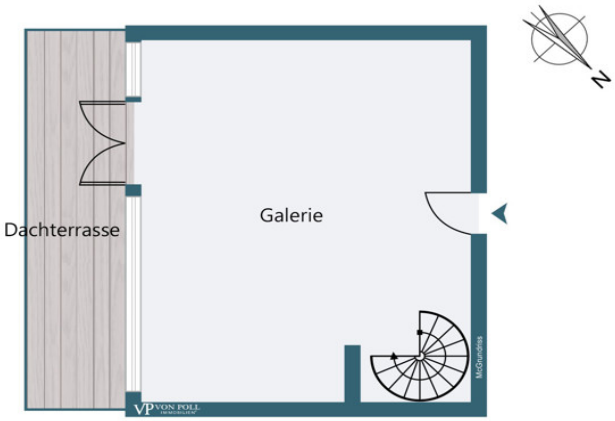
Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

The property

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

Floor plans





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

A first impression

In bevorzugter und ruhiger Wohnlage nahe der Landshuter Altstadt erwartet Sie diese außergewöhnlich großzügige Maisonettewohnung mit herrlichem Ausblick ins Grüne. Sie befindet sich im 2. Obergeschoss eines modernen, energieeffizienten Mehrparteienhauses und überzeugt durch ihre Offenheit, hochwertige Ausstattung und eine seltene Kombination aus Stadtnähe und Erholung.

Die ca. 176 m² große Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen, bietet vier gut geschnittene Zimmer, zwei Balkone sowie eine sonnige Dachterrasse mit Blick auf die Flutmulde – ein echtes Highlight, das zum Verweilen einlädt.

Besonders hervorzuheben ist der offene Grundriss mit großzügigem Loft-Charakter. Durch die flexibel versetzbaren Zwischenwände können die Räume individuell an Ihre Bedürfnisse angepasst werden – ob weitläufiges Wohnen mit offenen Sichtachsen oder klar gegliederte Bereiche für Arbeiten, Rückzug oder Familie. Hier eröffnen sich Ihnen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für ein einzigartiges Wohngefühl.

Die lichtdurchfluteten Räume, ausgestattet mit edlen Parkettböden, elektrischen Rollläden und einer Einbauküche, schaffen eine angenehme und zugleich hochwertige Wohnatmosphäre. Das Badezimmer mit bodengleicher Dusche sowie ein separates Gäste-WC unterstreichen den Komfort dieser besonderen Immobilie.

Ein weiteres Plus: Die Wohnung ist mit geringem Aufwand in zwei separate Einheiten teilbar – ideal für Mehrgenerationenwohnen, Kapitalanleger oder die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach.

Das Gebäude überzeugt zudem durch seine energetische Bauweise mit kontrolliertem Lüftungssystem samt Wärmerückgewinnung und solarer Luftvorwärmung. Beheizt wird über eine Gas-Zentralheizung. Zur Wohnung gehören ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein praktisches Kellerabteil. Das monatliche Hausgeld beträgt 542?€. Die Wohnung ist bezugsfrei.

Vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von Lage, Raumangebot und Qualität überzeugen.

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

Details of amenities

Die Highlights der Immobilie:
* Großzügige ca. 176 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
* Einzigartiger Loft-Charakter mit offenem, wandelbarem Grundriss
* Dachterrasse mit Weitblick auf die Flutmulde – Ihr privater Rückzugsort
* Zwei Balkone mit schöner Ausrichtung und viel Tageslicht
* Flexible Raumgestaltung möglich – individuelle Anpassung durch versetzbare Wände
* Teilbar in zwei separate Wohnungen – ideal für Kapitalanleger, Mehrgenerationenwohnen oder Homeoffice
* Bereits zusammengeführte Doppelwohnung – zwei Einheiten clever vereint
* Einbauküche im Kaufpreis enthalten
* Hochwertige Ausstattung mit Parkett, elektrischen Rollläden und bodengleicher Dusche
* Kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung und solarer Luftvorwärmung
* Energieeffizientes Gebäude mit moderner Gas-Zentralheizung
* Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil im Haus inklusive
* Zentrale, aber ruhige Lage nahe der Altstadt
* Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Infrastruktur in direkter Umgebung
* Direkter Blick zur Flutmulde – perfekte Verbindung von Stadtleben und Naherholung

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

All about the location

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.

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

Other information

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.

Property ID: 23085028 - 84030 Landshut

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com