

Landshut

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

Objektnummer: 25085008

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

|              |                                     |             |                                                                            |
|--------------|-------------------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Objektnummer | 25085008                            | Kaufpreis   | 475.000 EUR                                                                |
| Wohnfläche   | ca. 82 m²                           | Wohnung     | Etagenwohnung                                                              |
| Zimmer       | 3                                   | Provision   | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 2                                   |             |                                                                            |
| Badezimmer   | 1                                   |             |                                                                            |
| Baujahr      | 2013                                |             |                                                                            |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 23000 EUR (Verkauf) | Ausstattung | Terrasse, Einbauküche                                                      |

Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |                |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 129.60 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.06.2034       | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2013           |

Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



**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**



**Patryk Kelm**  
Geschäftsteilnehmershaber

**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)



Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

## Grundrisse



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: 25085008 - 84036 Landshut

## Ein erster Eindruck

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.

Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

## Alles zum Standort

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 Stadtbuss-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.



Objektnummer: 25085008 - 84036 Landshut

## Weitere Informationen

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25085008 - 84036 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](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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