

Landshut

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

*Property ID: 25085008*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

**PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 82 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3**

Property ID: 25085008 - 84036 Landshut

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

Property ID: 25085008 - 84036 Landshut

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 25085008                                   |
| Living Space         | ca. 82 m²                                  |
| Rooms                | 3                                          |
| Bedrooms             | 2                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 2013                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 23000 EUR (Sale) |

|                       |                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price        | 475.000 EUR                                                                |
| Commission            | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Well-maintained                                                            |
| Equipment             | Terrace, Built-in kitchen                                                  |

Property ID: 25085008 - 84036 Landshut

## Energy Data

|                                |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| Type of heating                | Underfloor heating |
| Energy Source                  | Gas                |
| Energy certificate valid until | 20.06.2034         |
| Power Source                   | Gas                |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 129.60 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 2013                           |

Property ID: 25085008 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 25085008 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 25085008 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 25085008 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 25085008 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 25085008 - 84036 Landshut

## The property



Property ID: 25085008 - 84036 Landshut

## The property



**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**  
Geschäftsteilnehmer

**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)

Property ID: 25085008 - 84036 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: 25085008 - 84036 Landshut

## A first impression

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.

Property ID: 25085008 - 84036 Landshut

## All about the location

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.

Property ID: 25085008 - 84036 Landshut

## Other information

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.

Property ID: 25085008 - 84036 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](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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