

Landshut

# Altbaufair trifft Großzügigkeit – Stilvolle Etagenwohnung mit Dachterrasse in bester Lage Landshuts

CODE DU BIEN: 25085019-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 895.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 144 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut**

## En un coup d'œil

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| CODE DU BIEN          | 25085019-1 |
| Surface habitable     | ca. 144 m² |
| Etage                 | 2          |
| Pièces                | 4          |
| Chambres à coucher    | 2          |
| Salles de bains       | 1          |
| Année de construction | 1904       |

|                              |                                                                        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 895.000 EUR                                                            |
| Type                         | Etage                                                                  |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation   | 2024                                                                   |
| État de la propriété         | Bon état                                                               |
| Technique de construction    | massif                                                                 |
| Aménagement                  | WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon                      |

CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 22.02.2035           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 209.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 1904                      |

CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

## La propriété



**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



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)

CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut**

## Une première impression

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort. Die großzügige Etagenwohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines repräsentativen Stadthauses und bietet auf ca. 144 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein stilvolles Zuhause für Anspruchsvolle. Die durchdachte Raumaufteilung umfasst vier großzügige Zimmer, darunter einen weitläufigen Wohnbereich mit offener Küche, zwei Schlafzimmer sowie ein Arbeits- oder Gästezimmer. Die Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder Menschen, die Wohnen und Arbeiten miteinander verbinden möchten. Hohe Decken, klassische Fenster und stilvolle Parkett- und Natursteinböden verleihen den Räumen eine elegante, einladende Atmosphäre. Die offene Küche ist modern gestaltet und bildet das kommunikative Zentrum der Wohnung. Ein echtes Highlight ist die großzügige Terrasse mit ca. 24 m<sup>2</sup>, die einen idyllischen Rückzugsort mitten in der Stadt bieten – perfekt zum Entspannen oder geselligen Beisammensein. Das Gebäude wurde in massiver Bauweise errichtet und über die Jahre sorgfältig instand gehalten. Das Dach wurde 2024 vollständig erneuert, was den langfristigen Werterhalt der Immobilie sichert. Beheizt wird die Wohnung über eine moderne Zentralheizung, in den Bädern sorgt Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort. Die Lage zählt zu den besten Adressen in Landshut: zentrumsnah, dennoch ruhig gelegen, mit ausgezeichneter Infrastruktur. Die historische Altstadt, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und der öffentliche Nahverkehr sind in wenigen Minuten erreichbar. Diese Wohnung ist ein wahres Liebhaberstück für Altbauliebhaber, die Großzügigkeit, Charakter und städtisches Wohnen auf hohem Niveau schätzen. Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen: <https://tour.giraffe360.com/cd2123d3541c4289bdc3679e5f72a409> Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit für urbanes Wohnen mit Stil und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

## Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Herrschaftliches Wohnen – Exklusive Altbauwohnung mit zeitloser Eleganz
  - \* Beste Lage – Einer der schönsten Stadtteile und Straßenzüge Landshuts
  - \* Wahrzeichen der Stadt im Blick – Ein Wohnraum mit einzigartiger Aussicht
  - \* Erstklassige Altbauwohnung – Hohe Decken, großzügige Räume, historische Atmosphäre
  - \* Zeitgenössisches Gebäude – Altbaucharme kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten
  - \* Dach 2024 erneuert – Werterhalt und Energieeffizienz langfristig gesichert
  - \* Zeitgemäße und moderne Ausstattung – Stilvoll saniert und sofort bezugsbereit
  - \* Beeindruckende Raumhöhe & Großzügigkeit – Offen, hell und repräsentativ
  - \* Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – Perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten
  - \* Urbanes Leben pur – Zentral, lebendig und doch mit Rückzugsmöglichkeiten
  - \* Virtuelle Besichtigung möglich – Jetzt online registrieren und erste Eindrücke sammeln
- Eine außergewöhnliche Immobilie für alle, die exklusives Wohnen mit urbanem Flair verbinden möchten!

**CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

Diese selten schöne Gelegenheit befindet sich in einem der schönsten Stadtteile Landshuts, in einer der exklusivsten Straßen der Stadt. Hier verbindet sich historischer Charme mit modernem Stadtleben – eine perfekte Kombination für anspruchsvolles Wohnen. Die zentral gelegene Immobilie bietet Ihnen alles, was das urbane Leben ausmacht: Die malerische Altstadt mit ihren historischen Gassen, charmanten Cafés, erstklassigen Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Die belebten Straßen Landshuts vereinen Kultur, Geschichte und eine hohe Lebensqualität – ein Ort, an dem man gerne lebt. Gleichzeitig genießen Sie eine hervorragende Anbindung an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die idyllischen Isarauen, die sich perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden in der Natur eignen, liegen nur wenige Minuten entfernt. Sport- und Wellnessbegeisterte profitieren zudem von der Nähe zum Schwimmbad, das eine großartige Möglichkeit zur aktiven Erholung bietet. Trotz der zentralen und urbanen Lage bietet diese Immobilie Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Die großzügige Raumaufteilung und die hohe Wohnqualität machen sie zu einem wahren Wohnjuwel, das sich ideal für diejenigen eignet, die das Beste aus Stadt- und Naturleben genießen möchten. Ein weiteres Highlight: Das Wahrzeichen der Stadt ist direkt im Blick, was den einzigartigen Charakter dieser Immobilie noch einmal unterstreicht. Erleben Sie höchste Lebensqualität in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts – diese exklusive Altbauwohnung ist eine echte Rarität und bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, urbanes Wohnen mit historischem Flair zu verbinden.

**CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 209.40 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

CODE DU BIEN: 25085019-1 - 84034 Landshut

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

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)