

Landshut

# Selten schöne Gelegenheit – Herrschaftliches Wohnen in bester Lage mit einzigartigem Altbaucharme

*CODICE OGGETTO: 25085019*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.690.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 280 m<sup>2</sup> • VANI: 9**

**CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut**

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25085019	Prezzo d'acquisto	1.690.000 EUR
Superficie netta	ca. 280 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	9	Modernizzazione / Riqualficazione	2024
Camere da letto	6	Stato dell'immobile	Curato
Bagni	2	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1904	Superficie lorda	ca. 80 m <sup>2</sup>
		Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

**CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut**

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	209.40 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	22.02.2035	Classe di efficienza energetica	G
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1904

CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà



**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)



CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

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)

**CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut**

# Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut**

## Una prima impressione

Diese außergewöhnliche Altbauwohnung in einer der begehrtesten Lagen Landshuts bietet eine seltene Gelegenheit, stilvolles Wohnen mit urbaner Lebensqualität zu verbinden. Die großzügige Etagenwohnung erstreckt sich über das 1. und 2. Obergeschoss eines repräsentativen Gebäudes und umfasst ca. 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 9 Zimmern, darunter 6 Schlafzimmer und 2 Badezimmer. Die durchdachte Aufteilung eröffnet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – sei es als großzügige Familienresidenz, Mehrgenerationenwohnung oder als Kombination aus Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Der klassische Charme dieser Immobilie wird durch hohe Decken, große Fensterfronten und eine zeitgemäße Ausstattung perfekt ergänzt. Parkett- und Natursteinböden verleihen den Räumen eine warme, elegante Atmosphäre. Die offene Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und sorgt für ein modernes, kommunikatives Wohngefühl. Ein weiteres Highlight ist die großzügige Terrasse und der Balkon mit ca. 20 m<sup>2</sup>, die zum Entspannen und Genießen der idyllischen Umgebung einladen. Das Gebäude wurde massiv gebaut und kontinuierlich gepflegt, wobei das Dach 2024 komplett erneuert wurde, was den langfristigen Werterhalt sichert. Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Zentralheizung mit Fußbodenheizung in den Bädern, die für maximalen Wohnkomfort sorgt. Die Lage zählt zu den besten Wohngebieten Landshuts und besticht durch eine erstklassige Infrastruktur. Das historische Stadtzentrum ist schnell erreichbar, ebenso wie Schulen und öffentliche Verkehrsanbindungen. Diese Immobilie ist ein echtes Liebhaberstück und überzeugt durch ihre großzügigen Räume, den Altbaucharme und die hervorragende Lage. Eine Teilung der Wohnung in zwei Einheiten mit jeweils ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist möglich, sodass sich auch verschiedene Nutzungskonzepte realisieren lassen. 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!

CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut

## Dettagli dei servizi

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
- \* Teilbar in zwei Wohneinheiten – Ca. 2 × 140 m<sup>2</sup> möglich, flexible Nutzung
- \* Zeitgenössisches Gebäude – Altbaucharme kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten
- \* Dach 2024 erneuert – Werterhalt und Energieeffizienz langfristig gesichert
- \* Sie erwerben ca. 2/3 dieser Immobilie – Exklusive Wohnfläche für gehobene Ansprüche
- \* 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
- \* Keine eigenen Stellplätze – Garagen können jedoch vom Eigentümer angemietet werden
- \* Attraktiver Quadratmeterpreis von 6.250 € – Einzigartiges Angebot für anspruchsvolle Käufer

Eine außergewöhnliche Immobilie für alle, die exklusives Wohnen mit urbanem Flair verbinden möchten!

**CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 22.2.2035. Endenergiebedarf beträgt 209.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

**CODICE OGGETTO: 25085019 - 84034 Landshut**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)