Landshut

Stilvolles Wohnen auf zwei Ebenen – großzügige Maisonette mit Sonnenterrasse und 240 m² Garten

Objektnummer: 26085109



KAUFPREIS: 675.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m^2 • ZIMMER: 4.5

Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085109
Wohnfläche	ca. 135 m²
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2015
Stellplatz	1 x Carport, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	675.000 EUR
Wohnungstyp	Maisonette
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	97.7 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	02.05.2027	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2015

Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

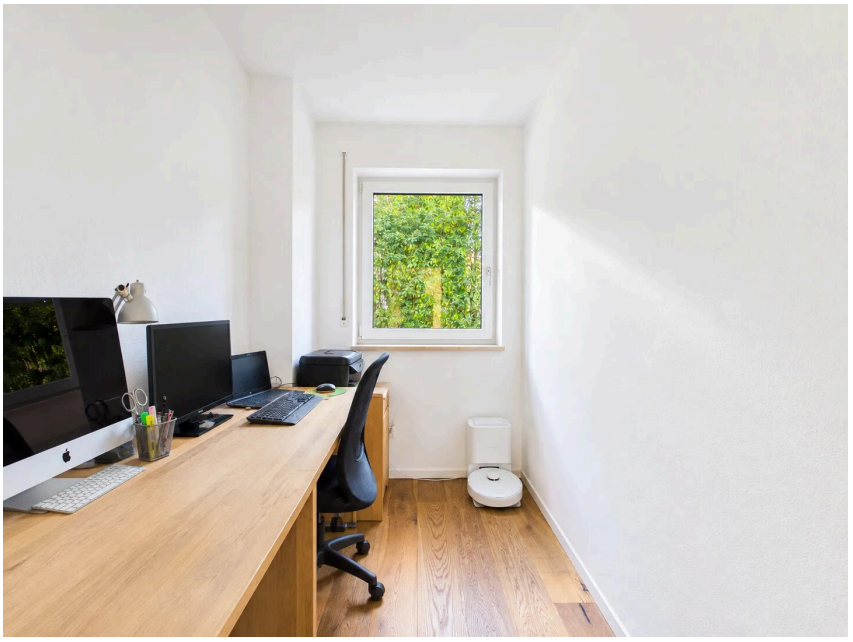
Die Immobilie





Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

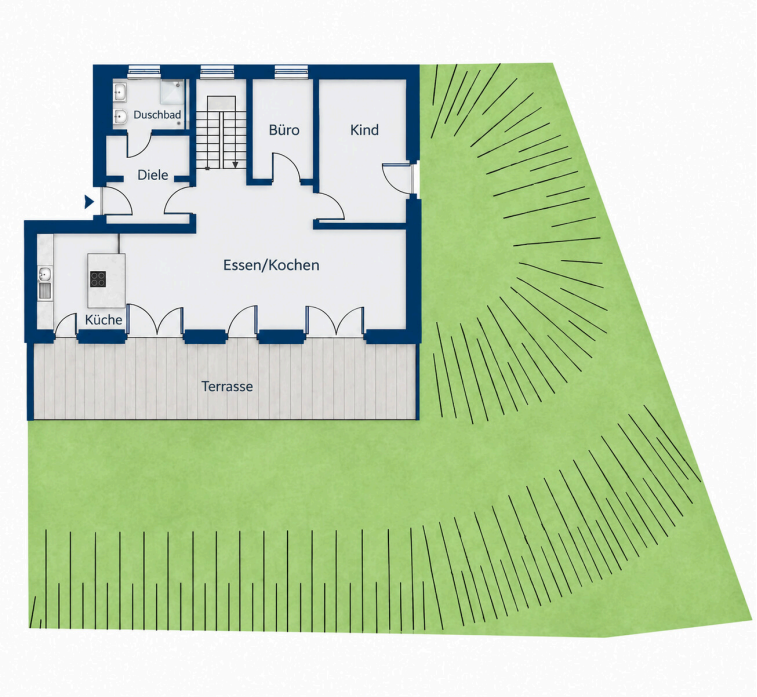
Die Immobilie

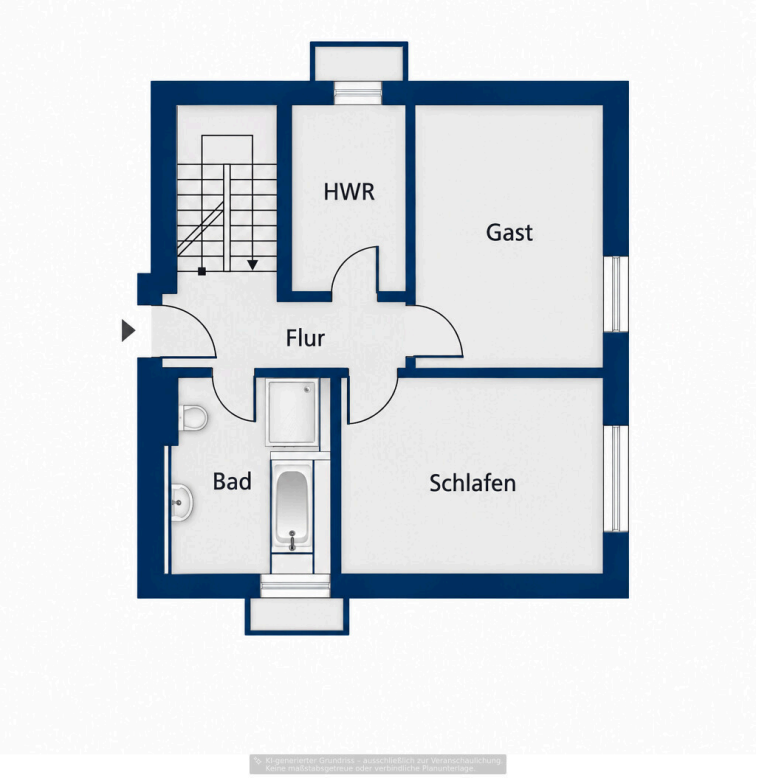




Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

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: 26085109 - 84036 Landshut

Ein erster Eindruck

Diese geschmackvolle 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung vereint modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage zu einem überzeugenden Gesamtpaket. In ruhiger Wohnlage von Landshut-Achdorf gelegen, bietet die im Jahr 2015 errichtete Immobilie auf rund 135 m² Wohnfläche ein großzügiges Zuhause mit gehobenem Wohnkomfort.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch ihre helle, freundliche Atmosphäre und zeitlose Ausstattung. Herzstück ist der offen gestaltete Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche und direktem Zugang zur großzügigen, nach Süden ausgerichteten Sonnenterrasse.

Ein besonderes Highlight ist der rund 240 m² große Gartenanteil, der sich um die Wohnung erstreckt und das Wohnen auf harmonische Weise ins Freie erweitert. Die Kombination aus offenem Wohnbereich, sonniger Terrasse und weitläufigem Garten schafft ein wunderbares Wohngefühl mit nahezu hausähnlichem Charakter. Ob entspannte Stunden im Grünen, gesellige Abende oder ausreichend Platz für die Kinder – hier lässt sich das Leben im Freien in vollen Zügen genießen.

Die Aufteilung auf zwei Wohnebenen schafft eine angenehme Trennung zwischen gemeinschaftlichem Wohnen und privaten Rückzugsbereichen. Neben dem Wohnbereich befinden sich auf der oberen Ebene ein Büro, ein weiteres Zimmer sowie ein Gäste-WC. Die untere Ebene beherbergt das Hauptschlafzimmer, ein Gästezimmer und ein geschmackvolles Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne.

Hochwertige Parkettböden, Fußbodenheizung, dreifach verglaste Fenster und elektrische Jalousien unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard. Die massive Ziegelbauweise im KfW-Effizienzhaus-70-Standard sowie die Pelletheizung ergänzen das durchdachte Wohnkonzept.

Die ruhige Wohnlage, angenehme Nachbarschaft und kurzen Wege in die Landshuter Innenstadt überzeugen ebenso. Ein Carportstellplatz rundet das Angebot ab.

Eine Wohnung, die mit Großzügigkeit, Wohnkomfort und einem besonderen Wohlfühlcharakter begeistert.

Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick
* Stilvolle 4,5-Zimmer-Maisonette-Wohnung in Landshut-Achdorf
* Ca. 135 m² großzügige Wohnfläche auf zwei Ebenen
* Ca. 240 m² großzügiger, umlaufender Gartenanteil
* Besonderes hausähnliches Wohngefühl
* Modernes Wohngebäude aus dem Baujahr 2015
* Ruhige und attraktive Wohnlage mit guter Stadtanbindung
* Großzügige, nach Süden ausgerichtete Sonnenterrasse
* Heller, offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
* Hochwertige Einbauküche mit modernen Elektrogeräten
* Durchdachter Grundriss mit angenehmer Raumaufteilung
* Vier vielseitig nutzbare Wohn-, Schlaf- und Arbeitszimmer
* Geschmackvolle Parkettböden und zeitlose Materialien
* Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne
* Zusätzliches Gäste-WC für erhöhten Wohnkomfort
* Fußbodenheizung in sämtlichen Wohnräumen
* Dreifach verglaste Fenster mit elektrischen Jalousien
* Energieeffiziente Ziegelbauweise (KfW 70), Pelletheizung und Carportstellplatz

Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Alles zum Standort

Diese ansprechende Maisonette-Wohnung liegt in einer ruhigen Umgebung im Stadtteil Achdorf und verbindet ein angenehmes Wohnumfeld mit der Nähe zu den vielfältigen Angeboten der Stadt. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Mischung aus Wohnqualität, kurzen Wegen und einer angenehmen Nähe zu Grün- und Erholungsflächen aus.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich im näheren Stadtgebiet. Auch für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Die nahegelegenen Grünanlagen und Naherholungsgebiete laden zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Das Stadtzentrum von Landshut bietet darüber hinaus ein vielseitiges Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, Kultur und Freizeit.

Auch die Verkehrsanbindung ist ein besonderer Pluspunkt der Lage. Über die nahegelegene Bundesstraße B15 besteht eine schnelle Verbindung innerhalb Landshuts sowie in Richtung der umliegenden Gemeinden. Über die weiteren Bundes- und Staatsstraßen des Landshuter Stadtgebiets sind auch die Autobahnen A92 und A93 gut erreichbar. So lassen sich sowohl die Münchner Region als auch weitere Ziele in Niederbayern und Oberbayern komfortabel mit dem Auto erreichen.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut. Mehrere Buslinien verbinden die umliegenden Wohngebiete mit der Landshuter Innenstadt und dem Hauptbahnhof. Die Haltestelle Wernstorferstraße ist dabei direkt an das städtische Busnetz angebunden; verschiedene Linien führen von dort unter anderem in Richtung Innenstadt und weiterer Stadtteile.

Die Lage bietet somit eine attraktive Kombination aus angenehmem Wohnumfeld, guter Infrastruktur und verkehrsgünstiger Anbindung. Die Maisonettewohnung eignet sich ideal für Eigennutzer, die Wert auf ein ruhiges Zuhause mit kurzen Wegen in die Innenstadt und einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Regionen legen.

Objektnummer: 26085109 - 84036 Landshut

Sonstige Angaben

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.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.

Objektnummer: 26085109 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com