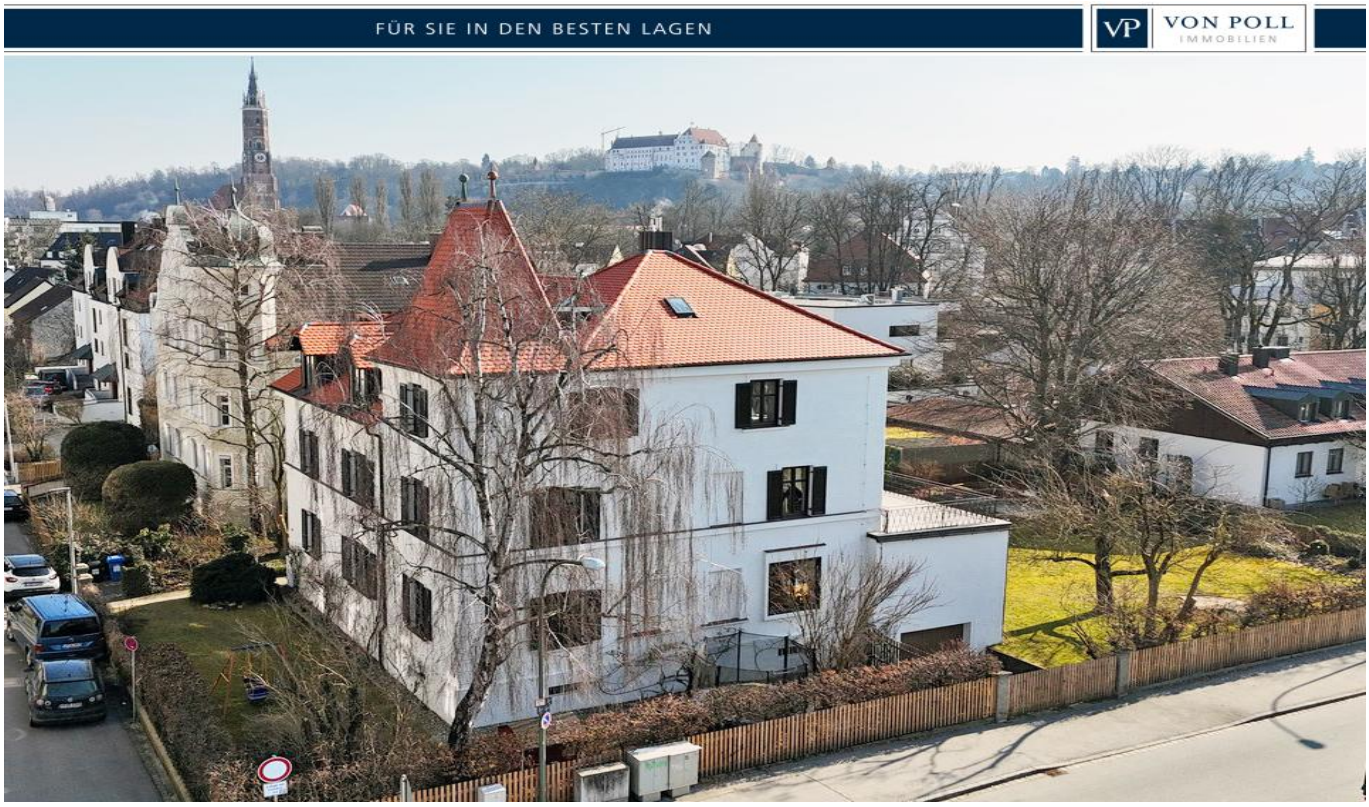
Landshut

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

CODE DU BIEN: 25085019



PRIX D'ACHAT: 1.690.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 280 m^2 • **PIÈCES:** 9

CODE DU BIEN: 25085019 - 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 - 84034 Landshut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085019
Surface habitable	ca. 280 m²
Etage	2
Pièces	9
Chambres à coucher	6
Salles de bains	2
Année de construction	1904

Prix d'achat	1.690.000 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
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	22.02.2035
Source d'alimentation	Gaz

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

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 84034 Landshut

La propriété

CODE DU BIEN: 25085019 - 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 - 84034 Landshut

Une première impression

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 m² 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 m², 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 Bäder, die für maximalen Wohnkomfort sorgt. Die Lage zählt zu den besten Wohngegenden 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 m² 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!

CODE DU BIEN: 25085019 - 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 Wohntraum mit einzigartiger Aussicht
* Erstklassige Altbauwohnung – Hohe Decken, großzügige Räume, historische Atmosphäre
* Teilbar in zwei Wohneinheiten – Ca. 2 × 140 m² 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!

CODE DU BIEN: 25085019 - 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 - 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 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.

CODE DU BIEN: 25085019 - 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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com