

Landshut

# Großartig! Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse am Rennweg in Landshut

Objektnummer: 23085134

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 96,25 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	23085134
Wohnfläche	ca. 96,25 m <sup>2</sup>
Dachform	Satteldach
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	2006
Stellplatz	1 x Freiplatz, 8000 EUR (Verkauf), 1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnung	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 20 m <sup>2</sup>
Ausstattung	Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergiebedarf	70.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	07.07.2026	Energie-Effizienzklasse	B
Befuerung	Gas		



Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Die Immobilie





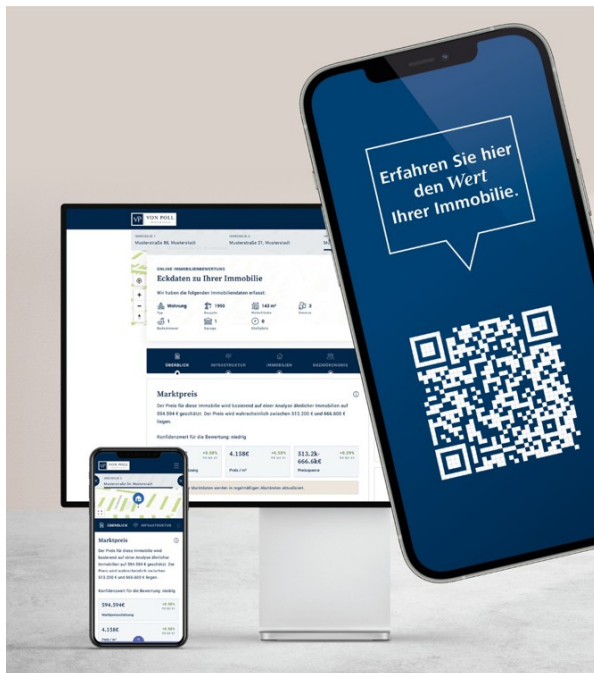
Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



**VP 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**  
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)

Objektnummer: 23085134 - 84034 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: 23085134 - 84034 Landshut**

## Ein erster Eindruck

Gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit Garten und Terrasse am Rennweg in Landshut In einer ruhigen und naturverbundenen Lage im Landshuter Westen befindet sich diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung am Rennweg. Mit einer Wohnfläche von 96,25 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für eine kleine Familie oder ein Paar, das gerne großzügig wohnen möchte. Das Highlight der Wohnung ist der 123 m<sup>2</sup> große Garten, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Hier können Sie Ihre grünen Daumenfertigkeiten unter Beweis stellen oder einfach nur die Sonne auf der 15 m<sup>2</sup> großen, teils überdachten Terrasse genießen. Zur Wohnung gehört außerdem ein Stellplatz und eine Garage, sodass Sie sich keine Gedanken über Parkmöglichkeiten machen müssen. Ein Abstell- und Hauswirtschaftsraum bieten zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Die Wohnung befindet sich in einer Wohngegend ohne Durchgangsverkehr, was Ihnen Ruhe und Privatsphäre garantiert. Die Wohnung ist bezugsfrei. Die monatlichen Hausgeldkosten belaufen sich derzeit auf 274 Euro. Die Süd-West Ausrichtung der Wohnung sorgt für viel Sonnenlicht und eine angenehme Atmosphäre. Trotz der idyllischen Lage im Landshuter Westen ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar. Sie profitieren von einer individuellen Wohngegend mit einer sehr guten Anbindung an die Infrastruktur. Wenn Sie auf der Suche nach einer gemütlichen Wohnung mit Garten und Terrasse in einer ruhigen und dennoch zentrumsnahen Lage sind, dann könnte dieses Angebot genau das Richtige für Sie sein. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot überzeugen.

Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer idyllischen und naturverbundenen Lage am Rennweg im Landshuter Westen. Trotz der ruhigen Umgebung ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar, sodass Sie von einer ausgezeichneten Anbindung an die Infrastruktur profitieren. Die Wohngegend zeichnet sich durch ihre individuelle Gestaltung und die angenehme Nachbarschaft aus. Hier finden Sie keine Durchgangsstraßen, was Ihnen Ruhe und Privatsphäre garantiert. Die Süd-West Ausrichtung der Wohnung sorgt für viel Sonnenlicht und eine angenehme Atmosphäre. Die umliegende Natur lädt zu Spaziergängen und Fahrradtouren ein. In der Nähe befinden sich auch verschiedene Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die Ihren Alltag bereichern. Die Lage am Rennweg bietet Ihnen eine perfekte Kombination aus naturnahem Wohnen und der Nähe zum Stadtzentrum. Sie können die Vorzüge der ruhigen Umgebung genießen und dennoch alle Annehmlichkeiten der Stadt in kurzer Zeit erreichen.

**Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 7.7.2026. Endenergiebedarf beträgt 70.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2006. Die Energieeffizienzklasse ist B.

**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.



Objektnummer: 23085134 - 84034 Landshut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)