

Landshut

# So weit das Auge reicht!!! Solide 3,5 Zimmer- Eigentumswohnung nahe Zentrum!!!

Property ID: 24085064

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 420.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 99,25 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5

Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## At a glance

Property ID	24085064	Purchase Price	420.000 EUR
Living Space	ca. 99,25 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3.5		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1970	Construction method	Solid
		Equipment	Balcony

Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	24.09.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1970

Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## The property





Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## The property



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

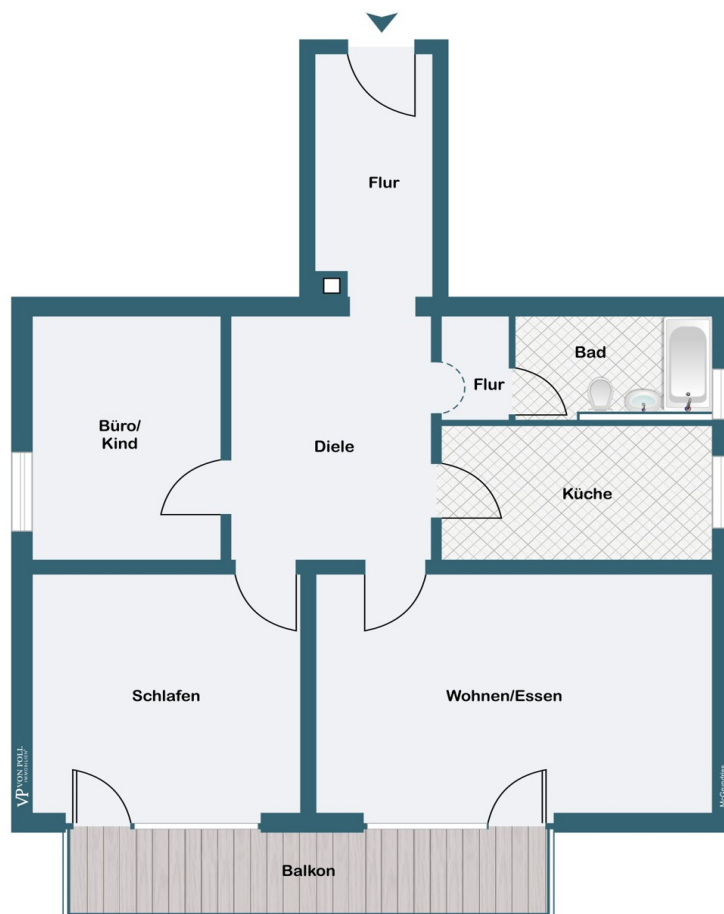
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## A first impression

So weit das Auge reicht!!! Solide 3,5 Zimmer-Eigentumswohnung nahe Zentrum!!! Diese praktische 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung im 6. Stock eines gepflegten Hochhauses überzeugt durch ihre sehr gute Wohnlage und eine traumhafte Aussicht auf die Wahrzeichen von Landshut: die Burg Trausnitz und den Martinsturm. Vom ca. 7 m<sup>2</sup> großen Balkon aus genießen Sie einen beeindruckenden Panoramablick in Richtung Süd-West, der Ihnen reichlich Sonnenlicht und herrliche Sonnenuntergänge schenkt. Die helle Wohnung mit ca. 99 qm besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung, die sich sowohl für Singles, Paare als auch kleine Familien ideal eignet. Das großzügige Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon fungiert als Herzstück der Wohnung. Dank der großen Fensterfronten strömt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine einladende Atmosphäre. Zwei weitere Zimmer lassen sich flexibel als Schlafzimmer (ebenfalls Zugang zum Balkon), Kinderzimmer, Büro/Gästezimmer nutzen, während sich die Diele optimal für einen gemütlichen Essplatz anbietet. Die Böden, größtenteils mit Laminat in Bucheoptik ausgelegt, verleihen den Räumen eine warme und wohnliche Atmosphäre. Das Bad wurde 2009 vollständig erneuert und überzeugt mit einer zeitlosen Fliesengestaltung sowie modernen Sanitäranlagen. Eine Badewanne lädt zum Entspannen ein und ein Waschmaschinenanschluss ist hier gegeben. Die alten Fenster wurden 2006 durch Kunststoffenster ersetzt, sodass sie energetisch auf einem guten Stand sind und für eine angenehme Ruhe in den Räumen sorgen. Nach der Renovierung und neuen Gestaltung der Innenräume ganz nach ihrem Geschmack erhalten Sie eine geräumige und nützliche Wohnung in einer begehrten Gegend mit herrlicher Aussicht. Ein Duplex-Parker ist im Kaufpreis inbegriffen und garantiert, dass Ihr Fahrzeug sicher und bequem untergebracht ist Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser interessanten Immobilie.

**Property ID: 24085064 - 84028 Landshut**

## All about the location

Die Lage der Wohnung ist unschlagbar: Die Innenstadt, die historische Altstadt und die Isar sind in wenigen Minuten zu erreichen. Hier wohnen Sie zentral und doch ruhig in einer beliebten Wohnlage von Landshut. Die gepflegte Liegenschaft befindet sich am Fusse des alten Monibergs in unmittelbarer Nähe zum Landshuter Brauhaus. Über die Freyung gelangen Sie in wenigen Gehminuten direkt in die Landshuter Altstadt, um bequem alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs zu erreichen. Das Ämterviertel, die Fachhochschule, das Amtsgericht und verschiedene Schulen liegen im nahen Umkreis. Über die Eichendorffstrasse gelangen Sie schnell auf die B299 in Richtung Vilsbiburg und über drei Anschlussstellen in 10-15 Fahrminuten auf die Bundesautobahn A92 München-Deggendorf.

Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 121.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24085064 - 84028 Landshut

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)