

Landshut

# Zentrumsnahe 2,5-Zimmer-Wohnung mit Süd-West-Balkon

????????? ??????????: 25085003

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 280.000 EUR • ??????????: ca. 61 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

?? ??? ??????

???????? ??????????	25085003	????? ???????	280.000 EUR
?????????????	ca. 61 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	2.5		
????????????? ??? ???????????	1		
???????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1988	???????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????????? ?????? ??????????????, 15000 EUR (???????)	?????????	???????????

???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	109.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	14.12.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1989

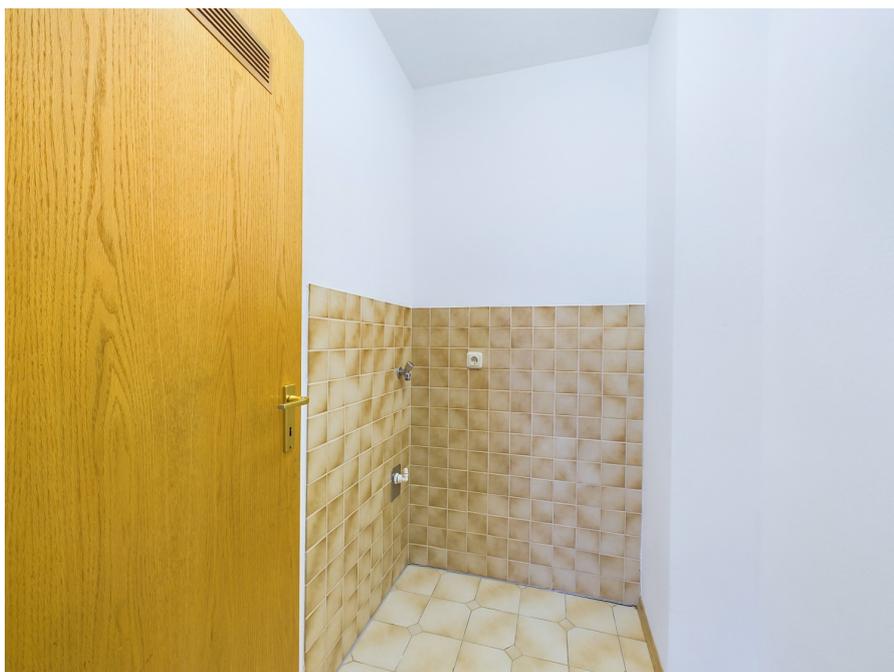
???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??: 25085003 - 84034 Landshut

?? ????????



???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

?? ?????????



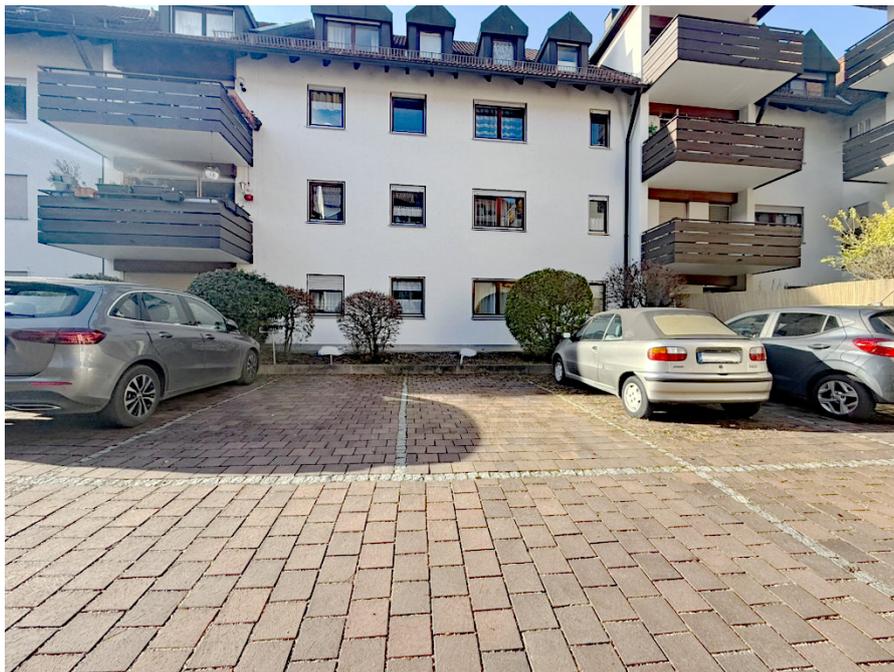
???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

?? ?????????



**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)

???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ??????????. ?? ????????? ??? ????????? ??? ??? ?????????, ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ???????????????.

??????? ????????: 25085003 - 84034 Landshut

??? ?????? ???????????

Diese gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, nur 10 Gehminuten vom Stadtzentrum entfernt. Ideal für Singles oder Paare, die ein charmantes Zuhause mit Potenzial suchen. Die Wohnung bietet auf ca. 61 Quadratmeter eine funktionale Raumaufteilung und überzeugt mit einer Vielzahl an Gestaltungsmöglichkeiten. Die großzügige Diele ist der zentrale Bereich der Wohnung und lässt sich sowohl als Empfangsbereich als auch als praktischer Arbeitsplatz nutzen. Von hier aus gelangen Sie in alle weiteren Räume der Wohnung. Das helle und geräumige Wohnzimmer ist mit hochwertigem Stäbchenparkett ausgestattet und bietet Zugang zu einem Balkon in Süd-West-Ausrichtung. Genießen Sie hier die Sonne und die Ruhe des Innenhofs – der perfekte Ort, um den Tag ausklingen zu lassen. Die Fassade sowie der Balkon wurden erst vor zwei Jahren frisch gestrichen. Das Schlafzimmer ist ebenfalls mit Stäbchenparkett und 2-fach verglasten Fenstern ausgestattet, die für eine gute Isolierung sorgen. Zusätzlich sorgen die Außenrollos für eine angenehme Verdunkelung und Schutz vor Sonne und Kälte. Die Küche bietet eine solide Basis, kann jedoch nach eigenen Vorstellungen modernisiert und zu einer modernen Kochoase umgestaltet werden. Ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Wohnung und sorgt für zusätzlichen Stauraum. Das Badezimmer ist noch im Originalzustand und mit einer Badewanne ausgestattet – eine ideale Grundlage für Ihre eigenen Renovierungswünsche. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Im Innenhof befindet sich ein Stellplatz (Kaufpreis 15.000€), der separat erworben werden kann. Weitere Bilder und einen 360°-Rundgang erhalten Sie mit dem Exposé. Bitte kontaktieren Sie uns, um einen persönlichen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

??? ??? ??? ????????????

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Landshut, am Konradweg. Die zentrale Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen. Zwischen der historischen Altstadt und dem Bahnhof gelegen, sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die gute Erreichbarkeit der Autobahnen machen diese Lage auch für Pendler äußerst attraktiv.

??????? ????????: 25085003 - 84034 Landshut

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.12.2027. Endenergieverbrauch beträgt 109.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

???????? ??????????: 25085003 - 84034 Landshut

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

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)