

Landshut

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

????????? ??????????: 24085064

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 420.000 EUR • ??????????: ca. 99,25 m<sup>2</sup> • ?????????: 3.5

???????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

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

???????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

?? ??? ??????

???????? ??????????	24085064	????? ???????	420.000 EUR
????????????	ca. 99,25 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3.5	????????????	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1		
????? ?????????????	1970	????????? ????????????	???????
		???????	?????????

???????? ?????????: 24085064 - 84028 Landshut

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ?????????????	121.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	24.09.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1970

???????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

?? ?????????



????????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

?? ?????????





???????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

?? ?????????



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)

???????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

?? ?????????



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

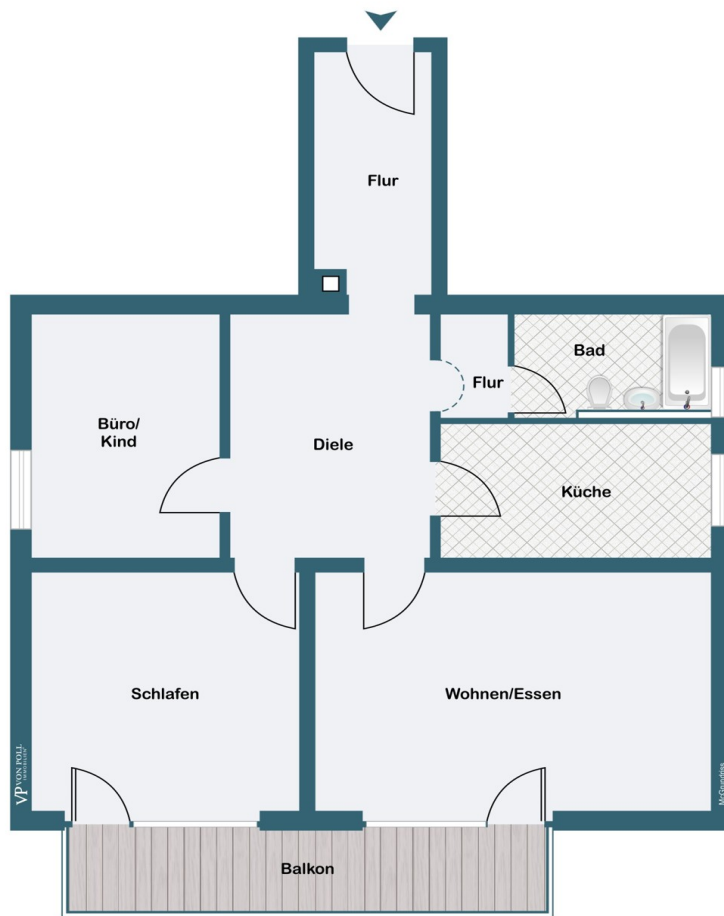
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

???????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

???????



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

???????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

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

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 Kunststofffenster 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.

???????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

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

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.

???????? ??????????: 24085064 - 84028 Landshut

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

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.

???????? ??????????: 24085064 - 84028 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)