

Landshut

# Zentrale, modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung in gepflegter Wohnanlage in Landshut

????????? ??????????: 24085072

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 345.000 EUR • ??????????: ca. 84 m<sup>2</sup> • ??????????: 3.5

???????? ??????????: 24085072 - 84034 Landshut

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

???????? ??????????: 24085072 - 84034 Landshut

?? ??? ??????

???????? ??????????	24085072	????? ???????	345.000 EUR
?????????????	ca. 84 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
????????	2	?????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????	3.5		
????????????? ??? ?????????????	2		
?????????????	1	????????? ?????????????	???????
????? ??????????????	1973	????????????????????????? ???????	ca. 4 m <sup>2</sup>
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????, 20000 EUR (????????)	?????????	WC ??????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

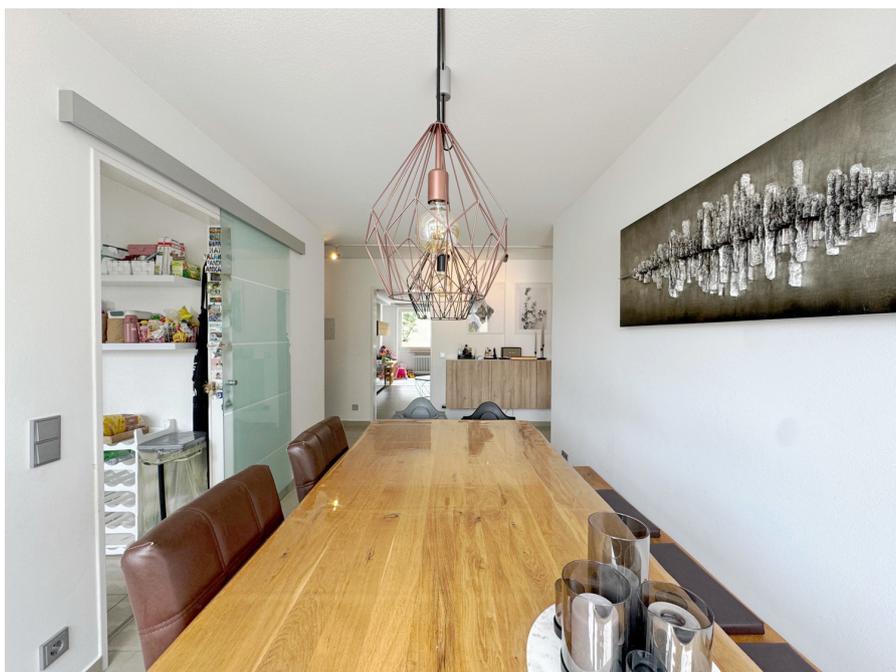
???????? ?????????: 24085072 - 84034 Landshut

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ????????????? ?????????????	119.00 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	28.01.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1973

???????? ??????????: 24085072 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085072 - 84034 Landshut

?? ????????



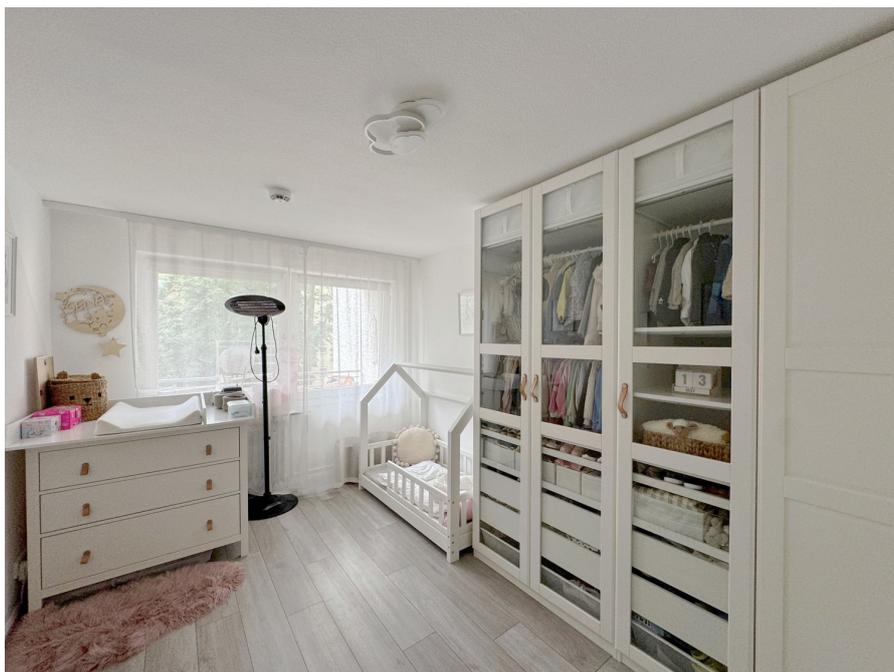
???????? ??????????: 24085072 - 84034 Landshut

?? ?????????



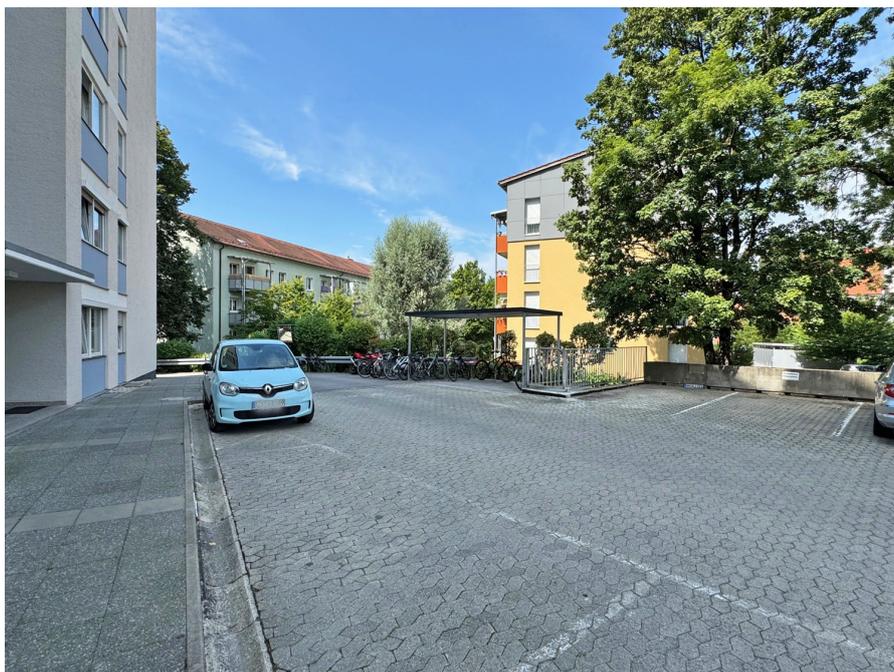
???????? ??????????: 24085072 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085072 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085072 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 24085072 - 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)

???????? ??????????: 24085072 - 84034 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)

???????? ??????????: 24085072 - 84034 Landshut

???????



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

???????? ??????????: 24085072 - 84034 Landshut

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

Zentrale, modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Aufzug und Tiefgaragenstellplatz in gepflegter Wohnanlage in Landshut Diese modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock einer gepflegten, großen Wohnanlage, die 1973 erbaut wurde. Auf insgesamt 84 Quadratmetern bietet die Wohnung ein komfortables Wohnambiente, das durch einen offenen Essbereich und eine hochwertige Einbauküche abgerundet wird. Der großzügige Balkon lädt zum Verweilen ein und bietet einen schönen Rückzugsort im Freien. Die Wohnung ist bequem über einen Aufzug zu erreichen und verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz, der das Parken in der zentralen Lage von Landshut besonders komfortabel macht. Ein Kellerraum bietet zusätzlichen Stauraum für Ihre persönlichen Gegenstände. Zudem stehen überdachte Fahrradstellplätze im Außenbereich zur Verfügung, was die Immobilie auch für Radfahrer besonders attraktiv macht. Die Wohnanlage liegt optimal zwischen der Altstadt und dem Bahnhof, wodurch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die Verkehrsinfrastruktur gewährleistet ist. Diese Immobilie ist perfekt geeignet für Menschen, die zentrales und modernes Wohnen schätzen und zugleich die Vorzüge einer ruhigen und gepflegten Umgebung genießen möchten.

???????? ??????????: 24085072 - 84034 Landshut

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

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Landshut, am Hofanweg. 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. Die Wohnanlage liegt zudem in einer ruhigen Seitenstraße, was trotz der zentralen Lage für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Gleichzeitig genießen Sie den Vorteil, schnell im Zentrum der Stadt zu sein und die kulturellen und sozialen Angebote von Landshut nutzen zu können.

??????? ????????: 24085072 - 84034 Landshut

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.1.2029. Endenergieverbrauch beträgt 119.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973. 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.

???????? ??????????: 24085072 - 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)