

Landshut

# Natur vor der Tür, Altstadt zu Fuß – attraktive Wohnung mit Balkon & Tiefgarage

**Objektnummer: 26085023**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4**

**Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut**

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

Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	26085023	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 110 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Etage	1	Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4		
Schlafzimmer	3		
Badezimmer	1		
Baujahr	2011	Bauweise	Massiv
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)	Nutzfläche	ca. 18 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergieverbrauch	100.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.01.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuernng	Fernwärme	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



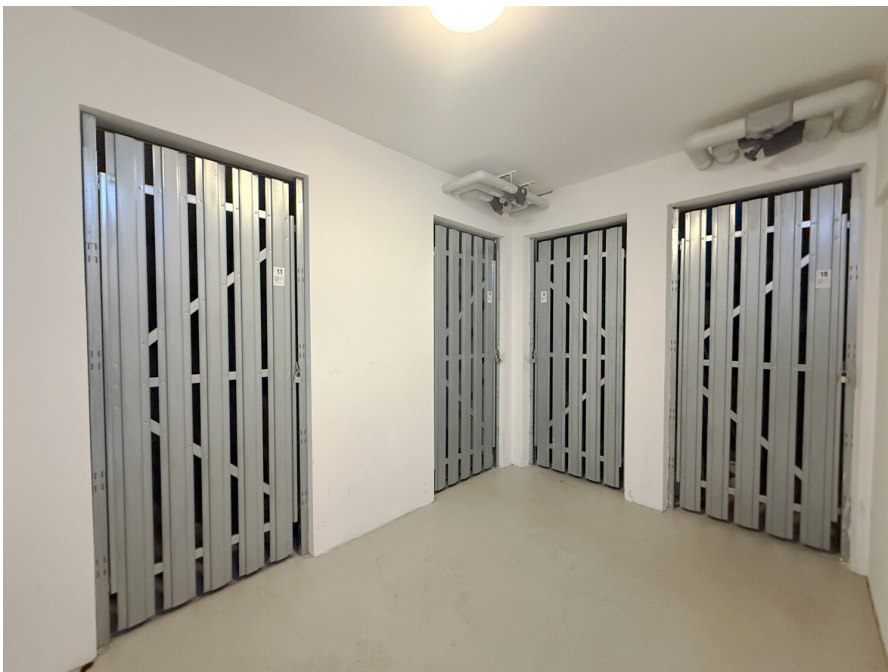
Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text "Jetzt Suchprofil anlegen". In the background, a desktop monitor shows the Von Poll Immobilien website interface. The overall design is clean and professional, with a dark blue background for the text and logo.

Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**T.: 0871 - 96 59 98 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Capital**  
NACH DEM VERGLEICH  
2024  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

**E.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Service, beste Kommunikation  
2024  
Erfolgssteigerer

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
PRESTIGE  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Objektnummer: 26085023 - 84028 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: 26085023 - 84028 Landshut**

## Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts, nur wenige Minuten von der historischen Altstadt entfernt und zugleich eingebettet in das idyllische Naherholungsgebiet rund um Mitterwöhr und die Flutmulde, befindet sich diese großzügige Eigentumswohnung mit rund 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Kombination aus urbaner Nähe, Natur und einer gewachsenen, angenehmen Nachbarschaft macht diese Lage besonders attraktiv.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage und überzeugt durch ihre großzügige Raumaufteilung sowie eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Der Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zum großen, sonnigen Balkon – ein wunderbarer Ort, um die Ruhe der Umgebung zu genießen und den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Hochwertige Kassettentüren verleihen den Räumen einen klassischen, stilvollen Charakter. Maßgefertigte Galleria-Einbauschränke in zwei Zimmern sowie im Eingangsbereich bieten praktischen Stauraum und fügen sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Die hochwertige Alno-Einbauküche mit Miele-Einbaugeräten lässt keine Wünsche offen und wird durch eine separate Speisekammer ergänzt – ideal für alle, die gerne kochen und Wert auf Funktionalität legen.

Ein wartungsarmes Belüftungssystem sorgt für ein angenehmes Raumklima. Komfortabel erreichbar ist die Wohnung zudem über einen Aufzug.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Kellerraum, der nur von vier Parteien genutzt wird und dadurch außergewöhnlich viel Platz bietet. Ein breiter

Tiefgaragenstellplatz mit eigener abschließbarer Steckdose ergänzt das Angebot und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Eine Wohnung für Menschen, die zentrales Wohnen, Naturverbundenheit und ein gepflegtes Wohnumfeld gleichermaßen schätzen.

**Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut**

## Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- Begehrte Wohnlage im beliebten Landshuter Stadtteil Mitterwöhr
- Nur wenige Gehminuten zur historischen Altstadt von Landshut
- Umgeben vom Naherholungsgebiet Mitterwöhr und der Flutmulde mit Isar-Spazierwegen
- Großzügige Wohnfläche von ca. 110 m<sup>2</sup> mit durchdachter Raumaufteilung
- Sonniger, großer Balkon mit angenehmer Privatsphäre
- 1. Obergeschoss in einer gepflegten Wohnanlage mit Aufzug
- Helle, freundliche Wohnräume mit stilvollen Kassettentüren
- Maßgefertigte Galleria-Einbauschränke in zwei Zimmern und im Eingangsbereich
- Hochwertige Alno-Einbauküche mit Miele-Geräten und separater Speisekammer
- Wartungsarmes Belüftungssystem für ein angenehmes Raumklima
- Großer Kellerraum mit viel Stauraum, nur von vier Parteien genutzt
- Breiter Tiefgaragenstellplatz mit eigener abschließbarer Steckdose
- Zusätzlicher Waschaum mit Platz für Waschmaschine und Trockner
- Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen schnell erreichbar

**Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Landshuter Stadtteil Mitterwöhr – einer Wohnlage, die urbanes Leben und naturnahe Erholung auf besonders angenehme Weise miteinander verbindet. Nur wenige Gehminuten entfernt beginnt das weitläufige Naherholungsgebiet rund um die Flutmulde und die Isar. Wunderschöne Spazier- und Radwege entlang des Wassers laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein und bieten eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Nähe zur Landshuter Innenstadt. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar. Damit verbindet diese Lage die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets mit der Lebendigkeit der Stadt.

Auch im Alltag überzeugt die Umgebung durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Stadtbusverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle Anbindung innerhalb des Stadtgebiets. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in der direkten Umgebung.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfangreiche Bildungsangebot: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus naturnaher Lage, fußläufiger Innenstadt und hervorragender Infrastruktur macht Mitterwöhr seit vielen Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts. Eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Stadtnähe auf ideale Weise vereint.

**Objektnummer: 26085023 - 84028 Landshut**

## Weitere Informationen

**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 vorbehalten 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: 26085023 - 84028 Landshut**

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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