

Landshut

Großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großer Loggia in der beliebten Bayerwaldsiedlung

Objektnummer: 26085082

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 395.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 98 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

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

Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085082
Wohnfläche	ca. 98 m ²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	2005
Stellplatz	1 x Carport, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	395.000 EUR
Wohnung	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 10 m ²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	79.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	23.07.2036	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2004

Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

Die Immobilie



VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

T.: 0871 - 96 59 98 0

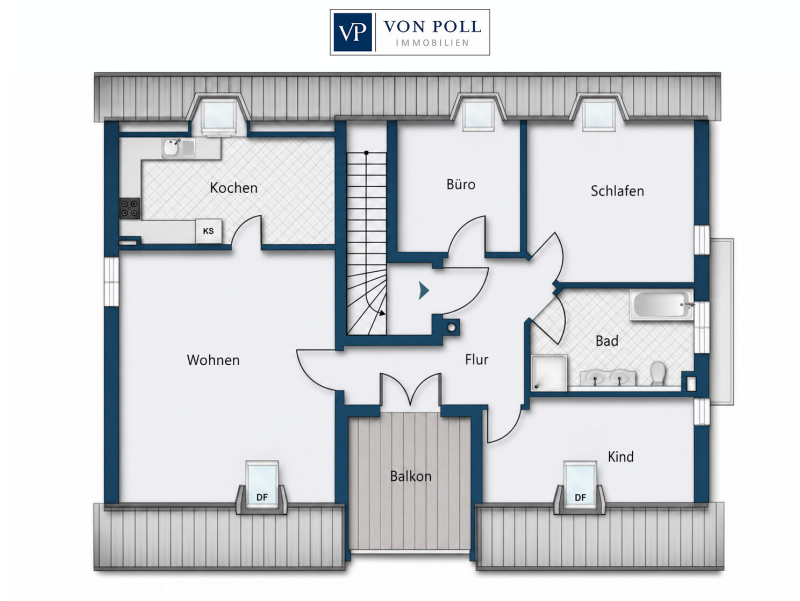
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 26085082 - 84034 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: 26085082 - 84034 Landshut

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung in der beliebten Bayerwaldsiedlung vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine hervorragende Lage. Mit rund 98 m² Wohnfläche bietet sie ideale Voraussetzungen für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die komfortables Wohnen in einem ruhigen Wohnumfeld schätzen.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großzügigen Loggia, die zum Entspannen und Genießen sonniger Stunden einlädt. Die separate Küche bietet ausreichend Platz zum Kochen und kann individuell gestaltet werden. Drei weitere Zimmer eröffnen vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer.

Das gepflegte Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Wohneinheiten wurde im Jahr 2004 in solider Massivbauweise errichtet und überzeugt durch ein angenehmes Wohnklima. Ein eigenes Kellerabteil mit ca. 10 m² bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Carport-Stellplatz rundet das attraktive Gesamtpaket ab.

Ein besonderer Vorteil: Die Wohnung steht derzeit leer und ist sofort bezugsfrei. Somit eignet sie sich sowohl für Eigennutzer, die ohne Wartezeit einziehen möchten, als auch für Kapitalanleger, die die Vermietung selbst gestalten möchten.

Die Bayerwaldsiedlung zählt zu den gefragtesten Wohnlagen Landshuts. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Ärzte sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in kurzer Entfernung. Der nahegelegene Bayerwaldpark lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung im Grünen ein und unterstreicht die hohe Wohnqualität dieses Standorts.

Eine Immobilie, die durch ihre großzügige Raumaufteilung, die ruhige Lage und die sofortige Verfügbarkeit überzeugt – eine seltene Gelegenheit in einer der beliebtesten Wohngegenden Landshuts.

Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- * **Ca. 98 m² Wohnfläche mit idealer 4-Zimmer-Aufteilung**
- * **Sofort bezugsfrei – ohne Wartezeit einziehen**
- * **Attraktives Preis-Leistungs-Verhältnis in gefragter Wohnlage**
- * **Niedriges Hausgeld – wirtschaftlich und attraktiv im Unterhalt**
- * **Heller Wohn- und Essbereich mit Zugang zur großzügigen Loggia**
- * **Drei flexibel nutzbare Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer**
- * **Separate Küche mit viel Platz und Gestaltungsmöglichkeiten**
- * **Gepflegtes Mehrfamilienhaus mit nur vier Wohneinheiten**
- * **Eigenes Kellerabteil mit ca. 10,6 m² zusätzlicher Nutzfläche**
- * **Carport-Stellplatz bereits vorhanden**
- * **Solide Massivbauweise (Baujahr 2004) mit Wärmedämmung**
- * **Beliebte Wohnlage in der Bayerwaldsiedlung – direkt am Bayerwaldpark**
- * **Große Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen, Kindergärten und Ärzten in unmittelbarer Nähe**
- * **Vielfältige Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie hervorragende Anbindung an Innenstadt, B15 und A92**
- * **Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger – sofort verfügbar und langfristig wertstabil in gefragter Lage**

Objektnummer: 26085082 - 84034 Landshut

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der beliebten Bayerwaldsiedlung in Landshut – einer gewachsenen, ruhigen und besonders familienfreundlichen Wohngegend mit hervorragender Infrastruktur. Hier profitieren Sie von kurzen Wegen, einem hohen Freizeitwert und einer ausgezeichneten Anbindung.

Ein besonderes Highlight ist der nahegelegene Bayerwaldpark, der mit großzügigen Grünflächen, Spiel- und Sportmöglichkeiten ideale Voraussetzungen für Erholung und Freizeit bietet. Darüber hinaus stehen zahlreiche Sport- und Freizeitangebote wie Fitnessstudios, Tennisanlagen, Rad- und Spazierwege sowie verschiedene Vereine in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung.

Auch im Alltag überzeugt die Lage: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine außergewöhnlich große Auswahl für den täglichen Bedarf. Gleichzeitig befinden sich zahlreiche Arbeitgeber, Gewerbegebiete und Bürostandorte in unmittelbarer Nähe, wodurch sich Wohnen und Arbeiten ideal miteinander verbinden lassen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die B15, B299 und die A92 erreichen Sie die Landshuter Innenstadt, den Hauptbahnhof sowie den Flughafen München und die Landeshauptstadt in kurzer Zeit. Auch der öffentliche Nahverkehr ist bestens ausgebaut.

Die Bayerwaldsiedlung verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit urbanem Komfort – eine Lage, in der Sie schnell überall sind, von einer hervorragenden Infrastruktur profitieren und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität genießen.

Objektnummer: 26085082 - 84034 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 Handelsregistrauszugs, 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.

Objektnummer: 26085082 - 84034 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com