

Landshut

# Licht, Luft & Luxus : Traumhafte 3-Zi.- Neubauwohnung mit Dachterrasse & Balkon - Erstbezug

Objektnummer: 25085023-1

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



MIETPREIS: 1.385 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick

|               |            |
|---------------|------------|
| Objektnummer  | 25085023-1 |
| Wohnfläche    | ca. 92 m²  |
| Bezugsfrei ab | 27.11.2025 |
| Etage         | 1          |
| Zimmer        | 3          |
| Schlafzimmer  | 2          |
| Badezimmer    | 1          |
| Baujahr       | 2024       |

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Mietpreis   | 1.385 EUR        |
| Nebenkosten | 330 EUR          |
| Wohnung     | Etagenwohnung    |
| Bauweise    | Massiv           |
| Ausstattung | Terrasse, Balkon |

Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                        |                             |               |
|----------------------------|------------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Strom                  | Energieinformationen        | BEDARF        |
| Energieausweis gültig bis  | 28.04.2035             | Endenergiebedarf            | 13.30 kWh/m²a |
| Befeuerung                 | Luft/Wasser-Wärmepumpe | Energie-Effizienzklasse     | A+            |
|                            |                        | Baujahr laut Energieausweis | 2025          |

Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

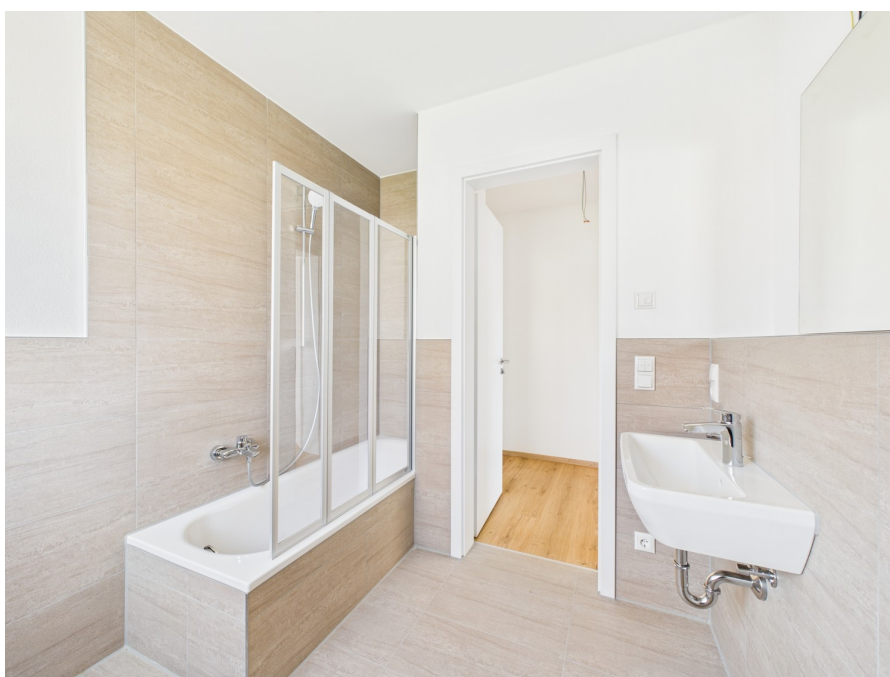
## Die Immobilie





Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

## Die Immobilie

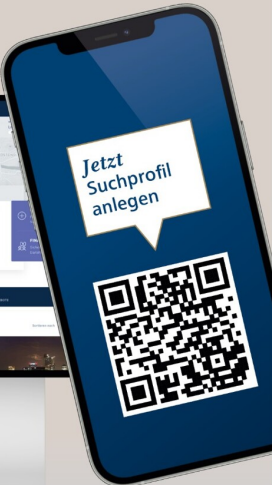
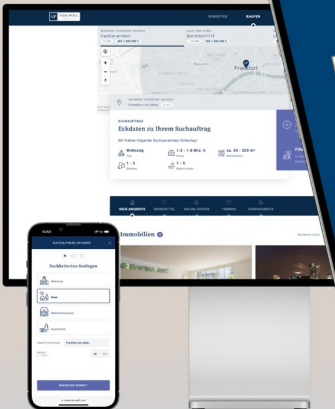




Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

## 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)

Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.



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

Objektnummer: 25085023-1 - 84036 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: 25085023-1 - 84036 Landshut

## Ein erster Eindruck

Diese moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche vereint hochwertige Ausstattung, energieeffizientes Wohnen und großzügige Außenflächen. Dank der neuesten Energiestandards, einer Be- und Entlüftungsanlage sowie dreifach verglasten Holz-Alufenstern bietet diese Wohnung maximalen Wohnkomfort und niedrige Energiekosten.

Über den Flur gelangen Sie in den offenen Wohn-, Ess- und Küchenbereich, der durch seine Großzügigkeit und Helligkeit beeindruckt. Von hier aus haben Sie Zugang sowohl zu einem Balkon als auch zu einer großen Terrasse, die zu entspannten Stunden im Freien einladen.

Zusätzlich stehen Ihnen folgende Räume zur Verfügung:

- \* Schlafzimmer
- \* Kinderzimmer/Homeoffice
- \* Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- \* Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

Im Gebäude ist im Erdgeschoss eine Kita untergebracht ist – ein großes Plus für Familien mit Kindern.

Für Ihr Fahrzeug stehen zwei Stellplätze zur Anmietung zur Verfügung (je 60 €/Monat). Ein Kündigungsausschluss von zwei Jahren sorgt für langfristige Planungssicherheit.

Diese attraktive Wohnung bietet modernes Wohnen in perfekter Umgebung – überzeugen Sie sich selbst!



Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

## Ausstattung und Details

### Ausstattung & Highlights:

- \* Neubau mit ca. 92 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Hochwertige Bodenbeläge und exklusive Ausstattung
- \* Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich
- \* Balkon & große Terrasse für mehr Wohnqualität
- \* Alle Zimmer verfügen über elektrische Außenrollos
- \* Dreifach verglaste Holz-Alufenster für hohe Energieeffizienz
- \* Be- und Entlüftungsanlage für ein angenehmes Raumklima
- \* Tageslichtbad mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- \* Abstellraum für zusätzlichen Stauraum
- \* Kinderzimmer/Homeoffice flexibel nutzbar
- \* Kellerabteil
- \* Fahrradabstellplätze vor dem Haus
- \* Stellplatz oder mehrere Stellplätze für je 60 € monatlich anmietbar
- \* Erdgeschoss-Kita – perfekt für Familien

Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

## Alles zum Standort

Die Neubauwohnung befindet sich in einer attraktiven, stadtnahen Lage neben der Brauerei Wittmann und überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar, sodass eine schnelle Anbindung an die Innenstadt sowie umliegende Stadtteile gewährleistet ist.

In der direkten Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Dienstleistungsangebote, die den täglichen Bedarf abdecken und zusätzlichen Komfort bieten.

Für Familien besonders attraktiv: Im Gebäude befindet sich eine Kita, die eine ideale Betreuungslösung in unmittelbarer Nähe bietet.

Die Kombination aus urbanem Lebensstil und hoher Lebensqualität macht diese Wohnlage besonders begehrt.

Objektnummer: 25085023-1 - 84036 Landshut

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 28.4.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 13.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2025.  
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

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: 25085023-1 - 84036 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)