

Landshut

## 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – barrierefrei & flexibel gestaltbar, Lage an der Flutmulde

*Objektnummer: 2308502-2*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 365.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 2308502-2 - 84030 Landshut**

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

Objektnummer: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	2308502-2	Kaufpreis	365.000 EUR
Wohnfläche	ca. 80 m <sup>2</sup>	Wohnung	Etagenwohnung
Dachform	Pultdach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Etage	2	Bauweise	Massiv
Zimmer	3	Nutzfläche	ca. 4 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	2	Ausstattung	Gäste-WC
Badezimmer	1		
Baujahr	1999		

**Objektnummer: 2308502-2 - 84030 Landshut**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	65.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	17.12.2027	Energieeffizienzklasse	B
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1999

Objektnummer: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 2308502-2 - 84030 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 2308502-2 - 84030 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

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Service/Reaktion  
2024  
Erfolgssteigerung vorwiegend

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

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

Objektnummer: 2308502-2 - 84030 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: 2308502-2 - 84030 Landshut**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einem massiv errichteten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1999 in attraktiver Lage von Landshut. Die Wohnung bietet ca. 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche und überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss sowie eine offene, moderne Raumgestaltung.

Der großzügige Wohnbereich verbindet Wohnen, Essen und Küche zu einem offenen, lichtdurchfluteten Lebensraum. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden, sodass die Küchengestaltung individuell nach eigenen Vorstellungen erfolgen kann.

Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Hauswirtschaftsraum oder das WC nach Absprache an persönliche Bedürfnisse anzupassen oder umzubauen, was zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet.

Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen. Ein besonderer Lagevorteil ist die direkte Nähe zur Flutmulde, die fußläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie einen hohen Freizeitwert bietet – ein attraktiver Ausgleich zur urbanen Umgebung.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar, ein Personenaufzug ist vorhanden. Derzeit wird die Einheit umgebaut und für Sie vorbereitet, sodass sie sich bei Übergabe in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentieren wird.

Parkett- und Fliesenböden, Isolierglasfenster, eine zentrale Gasheizung sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab. Das Wohnhaus umfasst insgesamt fünf Etagen und bietet eine sehr gute Anbindung an Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten und den

öffentlichen Nahverkehr.

Eine ideale Wohnung für alle, die urbanes Wohnen mit Nähe zu Grün- und Erholungsflächen verbinden möchten.

**Objektnummer: 2308502-2 - 84030 Landshut**

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts, die urbanes Leben mit Ruhe, Natur und optimaler Erreichbarkeit verbindet. Die niederbayerische Bezirkshauptstadt Landshut zählt zu den attraktivsten Wohnorten Süddeutschlands – nicht zuletzt durch ihre historische Altstadt, die hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu München.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die Bundesautobahn A92, über die Sie sowohl den Flughafen München als auch die Münchener Innenstadt in kurzer Zeit erreichen. Auch der Landshuter Hauptbahnhof ist bequem und schnell erreichbar, ideal für Pendler und Vielreisende. Eine Bushaltestelle in fußläufiger Nähe sowie ausgebaute Rad- und Fußwege in die Innenstadt sorgen für maximale Mobilität im Alltag.

Direkt vor der Haustür erstreckt sich die grüne Flutmulde, ein weitläufiges Naherholungsgebiet, das zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung bietet. Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren beginnen hier direkt vor Ihrer Wohnung – eine Kombination aus Naturverbundenheit und Stadtleben, wie man sie nur selten findet.

Auch die Versorgungslage lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie das Gewerbegebiet Landshut-Nord mit seinen vielfältigen Angeboten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Cafés, Fitnessstudios und Dienstleister runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Diese Lage bietet nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch eine zukunftssichere Investition – denn Landshut wächst stetig, bleibt wirtschaftlich

stark und zählt zu den beliebtesten Wohnorten in Bayern. Wer zentral, ruhig und dennoch hervorragend angebunden wohnen möchte, trifft mit dieser Immobilie die perfekte Wahl.

**Objektnummer: 2308502-2 - 84030 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: 2308502-2 - 84030 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)