

Landshut

Toplage Nikolaviertel: Modernisierte 3,5 Zimmer Wohnung, Balkon, TG-Stellplatz und grüner Ausblick

Objektnummer: 26085032

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 449.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 86 m² • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

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

Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085032
Wohnfläche	ca. 86 m ²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1983
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	449.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 8 m ²
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	99.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	27.03.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Die Immobilie



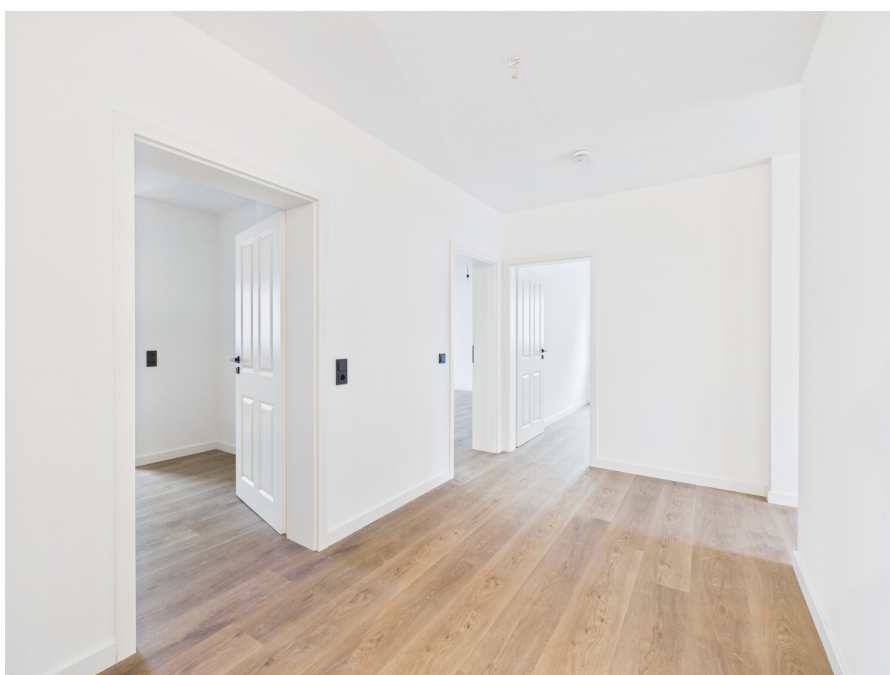
Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 26085032 - 84034 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.

Capital
NIGHT EXPRESS
REWE
Top-Makler Landshut
★★★★★
Represented by
von Poll Immobilien

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
TOP 100
Digitale Transformation
03025
Management & Consulting

FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien
www.vonpoll.com

www.von-poll.com/landshut

Objektnummer: 26085032 - 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: 26085032 - 84034 Landshut

Ein erster Eindruck

Eine seltene Gelegenheit in absolut begehrter Lage von Landshut – diese stilvoll modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung vereint urbanes Wohnen mit einem ruhigen, grünen Umfeld direkt am Klostergarten.

Auf ca. 86 m² Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien begeistert. Bereits beim Betreten spürt man die hochwertige Aufwertung der Wohnung, die im Jahr 2025 umfassend modernisiert wurde. Besonders hervorzuheben ist das elegant gestaltete Badezimmer mit bodengleicher Dusche und integrierter Fußbodenheizung – modern, komfortabel und zeitlos zugleich.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Hier genießen Sie einen schönen, grünen Ausblick in die gewachsene Nachbarschaft – ein Ort der Ruhe mitten in der Stadt. Die Kombination aus urbaner Lage und angenehmer Privatsphäre macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung (ca. 3,7 m² nicht in der Wohnfläche enthalten), der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für komfortables Parken, während ein eigenes Kellerabteil weitere Nutzfläche schafft. Die gepflegte, gewachsene Wohnanlage unterstreicht den nachhaltigen Wert dieser Immobilie und bietet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die zentrales Wohnen mit Qualität, Ruhe und einem stilvollen Ambiente verbinden möchten – ein echtes Highlight in Landshut.

Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:

- * **Absolute Toplage am Klostergarten im beliebten Nikolaviertel**
- * **Zentrale Lage zwischen Innenstadt und Bahnhof**
- * **Ca. 86 m² Wohnfläche – optimal geschnittene 3,5 Zimmer**
- * **Umfassend modernisiert im Jahr 2025**
- * **Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche**
- * **Fußbodenheizung im Bad für zusätzlichen Komfort**
- * **Heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon**
- * **Balkon (ca. 7 m²) mit schönem, grünem Ausblick**
- * **Praktischer Abstellraum in der Wohnung (ca. 3,7 m²)**
- * **Tiefgaragenstellplatz für komfortables Parken**
- * **Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum**
- * **Gepflegte, gewachsene Wohnanlage mit ruhigem Umfeld**

Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage von Landshut – direkt am Klostergarten im beliebten Nikolaviertel.

Diese Lage zählt zu den gefragtesten innerstädtischen Wohngegenden und vereint urbanes Leben mit einer grünen, gewachsenen Umgebung.

Eingebettet zwischen Innenstadt und Bahnhof profitieren Sie hier von kurzen Wegen in alle Richtungen: Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenso schnell erreichbar wie der Hauptbahnhof mit optimaler Anbindung nach München und in die gesamte Region.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie ein hohes Maß an Ruhe und Lebensqualität. Der direkte Blick ins Grüne, eingewachsene Strukturen und die Nähe zu Parkanlagen schaffen eine besondere Wohnatmosphäre – ein seltenes Zusammenspiel aus Stadtleben und Erholung.

Das Nikolaviertel steht für eine gewachsene Nachbarschaft, urbane Vielfalt und eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar.

Hier wohnen Sie mitten im Stadtleben – und dennoch im Grünen. Eine Lage, die in Landshut nur selten in dieser Qualität zu finden ist.

Objektnummer: 26085032 - 84034 Landshut

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26085032 - 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