

Landshut

2,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse am beliebten Hofberg

Objektnummer: 25085108

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 320.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

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

Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	25085108
Wohnfläche	ca. 63 m²
Bezugsfrei ab	01.02.2026
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1997
Stellplatz	1 x Carport, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	320.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,00% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Einbauküche

Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht	Endenergiebedarf	88.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	07.03.2029	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1997

Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

Die Immobilie



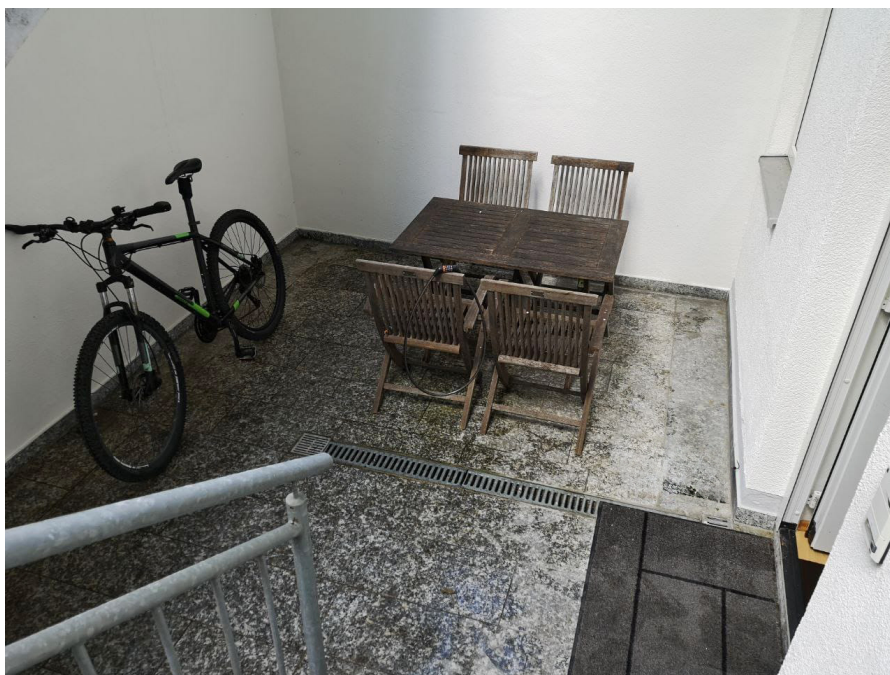
Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

Die Immobilie



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

Die Immobilie

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: 25085108 - 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: 25085108 - 84036 Landshut

Ein erster Eindruck

Die Wohnung liegt zentral dennoch ruhig in zweiter Häuserreihe. Hinter dem Gebäude verläuft ein Fahrrad- und Fußweg.

Über wenige Stufen gelangen Sie in Ihr neues Zuhause. Sie betreten es über einen eigenen Eingangsbereich. Dieser eignet sich als kleine Terrasse oder als geschützter Platz für Ihr Fahrrad.

Die Diele bietet Platz für Einbauschränke und sorgt für eine klare Struktur. Das Wohnzimmer wirkt hell und großzügig. Von hier erreichen Sie die etwa zehn Quadratmeter große Terrasse. Sie ist uneinsehbar und schafft einen privaten Außenbereich. Außenrollos bieten zusätzlichen Sicht und Sonnenschutz.

Die Küche ist mit einer Einbauküche mit Elektrogeräten ausgestattet. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten. Eine kleine Sitzmöglichkeit findet bequem Platz. Ein separater Abstellraum dient für Vorräte und Haushaltsutensilien.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Grünen. Der Blick bleibt geschützt, auch von hier können Sie die Terrasse betreten. Das Bad ist gefliest. Es verfügt über eine Badewanne und einen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Der Carportstellplatz kann für 10.000 Euro erworben werden. Zu der Wohnung gehört auch ein Kellerraum mit ca.12qm.

Das Haus umfasst neun Parteien und wirkt gepflegt. Der Treppenabgang erhält zeitnah eine Sanierung, dafür sind pro Wohneinheit etwa 2000 Euro geplant. Die Heizungsanlage wurde Mitte 2025 erneuert.

Die Wohnung ist aktuell vom Eigentümer bewohnt. Der Auszug erfolgt bis zum 31.01.2026. So planen Sie Ihren Einzug klar und geordnet.

Überzeugen Sie sich selbst von der Wohnung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

Alles zum Standort

Diese Immobilie liegt in einer sehr beliebten Lage von Landshut.

Der Hofberg repräsentiert ein bevorzugtes Umfeld mit erstklassiger Wohnqualität. Eines der Landshuter Wahrzeichen, die Burg Trausnitz mit dem angrenzenden Hofgarten und seinen Tiergehegen ist schnell erreicht. Hier kann man die "grüne Lunge Landshuts" bei stimmungsvollen Spaziergängen genießen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der Kindergarten und die Grundschule liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. Der Standort bietet alle Möglichkeiten, bequem in wenigen Fahrminuten über verschiedene Wege ins Landshuter Zentrum zu gelangen. Zwei Bundesstraßen sind ebenfalls schnell erreicht. Die B15 führt nach Rosenheim und die B299 in Richtung österreichische Grenze. In gut 30 Minuten Fahrzeit ist man am Münchener Flughafen. Insgesamt eine hervorragende Infrastruktur.

Objektnummer: 25085108 - 84036 Landshut

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 88.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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: 25085108 - 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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com