

Landshut

# Gut geschnittene 3,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Gartenbenutzung in der Bayerwaldsiedlung

Objektnummer: 25085105

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 298.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 25085105 - 84032 Landshut

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

Objektnummer: 25085105 - 84032 Landshut

## Auf einen Blick

|               |                                    |
|---------------|------------------------------------|
| Objektnummer  | 25085105                           |
| Wohnfläche    | ca. 73 m²                          |
| Bezugsfrei ab | 01.03.2026                         |
| Etage         | 1                                  |
| Zimmer        | 3.5                                |
| Schlafzimmer  | 2                                  |
| Badezimmer    | 1                                  |
| Baujahr       | 1963                               |
| Stellplatz    | 1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf) |

|                            |                                                                          |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                  | 298.000 EUR                                                              |
| Wohnungstyp                | Etagenwohnung                                                            |
| Provision                  | Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2024                                                                     |
| Zustand der Immobilie      | gepflegt                                                                 |
| Bauweise                   | Massiv                                                                   |
| Ausstattung                | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon                                |

Objektnummer: 25085105 - 84032 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                   |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|-------------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 132.30 kWh/m²a    |
| Energieausweis gültig bis  | 21.06.2027     | Energie-Effizienzklasse     | E                 |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1963              |

Objektnummer: 25085105 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085105 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085105 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085105 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085105 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085105 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 25085105 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



**VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**Capital**  
REALTY AWARD  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
Beste Makler von Poll Immobilien

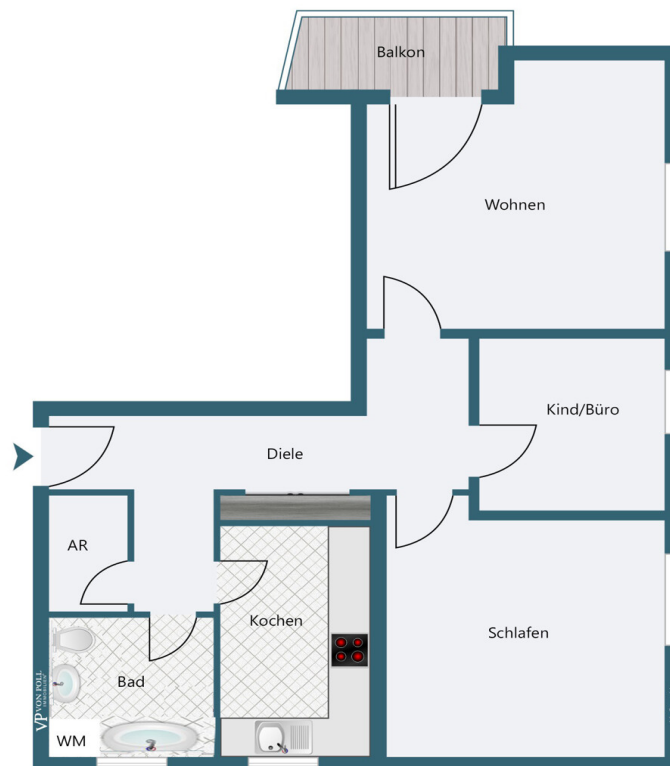
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
Beste Technologieintegration  
09/2025  
Von Poll Immobilien

**F&ZUS**  
TOP  
NATIONALE  
AUFGESICHER  
2025  
Von Poll Immobilien

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

Objektnummer: 25085105 - 84032 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: 25085105 - 84032 Landshut

## Ein erster Eindruck

Diese 3,5-Zimmerwohnung aus dem Jahr 1963 bietet auf rund 73 Quadratmetern eine klare Struktur und ein gepflegtes Wohnumfeld.

Sie eignet sich gut für Paare oder kleine Familien, die Wert auf funktionale Räume und eine ruhige Hausgemeinschaft legen.

Der zentrale Flur verbindet alle Räume. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten. Ein Zimmer dient als Schlafraum, das andere als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer.

Die separate Küche ist mit einer Einbauküche ausgestattet und ist im Kaufpreis enthalten. Ein angrenzender Abstellraum bietet Platz für Vorräte und Haushaltsutensilien.

Das helle, modernisierte (2006) Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine Handtuchheizung sowie passende Badmöbel. Ein Waschmaschinenanschluss ist integriert.

Der großzügige Wohn und Essbereich ist ein angenehmer Mittelpunkt der Wohnung. Von hier aus führt der Zugang auf den Westbalkon, der sich ideal für entspannte Stunden am Nachmittag und Abend eignet.

Der gemeinschaftliche Garten erweitert die Freizeitmöglichkeiten im Freien.

Parkettböden in den Zimmern, Holzfenster mit Außenrollos und regelmäßige Modernisierungen unterstreichen den gepflegten Eindruck.

Ein großes Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum.

Das 9-Parteien-Haus liegt verkehrsgünstig und bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmittel. Ein Stellplatz kann für 10.000 Euro zusätzlich erworben werden.

Diese Wohnung verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer praktischen Ausstattung und eignet sich gut für Single, Paare oder kleine Familien, die eine solide und gut nutzbare Wohnlösung suchen.

Kontaktieren Sie uns und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin um sich von der Wohnung zu überzeugen.

Objektnummer: 25085105 - 84032 Landshut

## Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in der Bayerwaldsiedlung, einer der gefragten Wohnlagen in Landshut.

Die zentrale und sehr verkehrsgünstige Lage macht das Umfeld besonders attraktiv – sowohl Paares als auch für Familien.

Die Nachbarschaft ist gewachsen, gepflegt und zeichnet sich durch ein freundliches, nachbarschaftliches Miteinander aus.

Sportvereine, Fitnessstudios und Freizeitmöglichkeiten sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und ärztliche Versorgung. Die Anbindung an die Autobahn sowie an das nahegelegene Industriegebiet sorgt für kurze Wege – ideal für Berufspendler und all jene, die Nähe zur Stadt mit angenehmen Wohnen verbinden möchten.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich ca. 100 Meter entfernt. Der Bahnhof ist in einer Entfernung von ca. einem Kilometer.

Die Bayerwaldsiedlung vereint Wohnkomfort, gute Infrastruktur und ein angenehmes Wohnklima – ein Standort mit hoher Lebensqualität.

Objektnummer: 25085105 - 84032 Landshut

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 21.6.2027.  
Endenergieverbrauch beträgt 132.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

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: 25085105 - 84032 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)