

Landshut

# Reiheneckhaus zur Miete - barrierefrei wohnen mit Südbalkon und Aussicht

Objektnummer: 26085053



MIETPREIS: 1.300 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 99,7 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3 • GRUNDSTÜCK: 205 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut**

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

**Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26085053</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>1.300 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 99,7 m<sup>2</sup></b>	<b>Nebenkosten</b>	<b>100 EUR</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Haustyp</b>	<b>Reihenendhaus</b>
<b>Bezugsfrei ab</b>	<b>01.07.2026</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1991</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>115.90 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>09.02.2027</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>D</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1991</b>

Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085053 - 84028 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)

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**

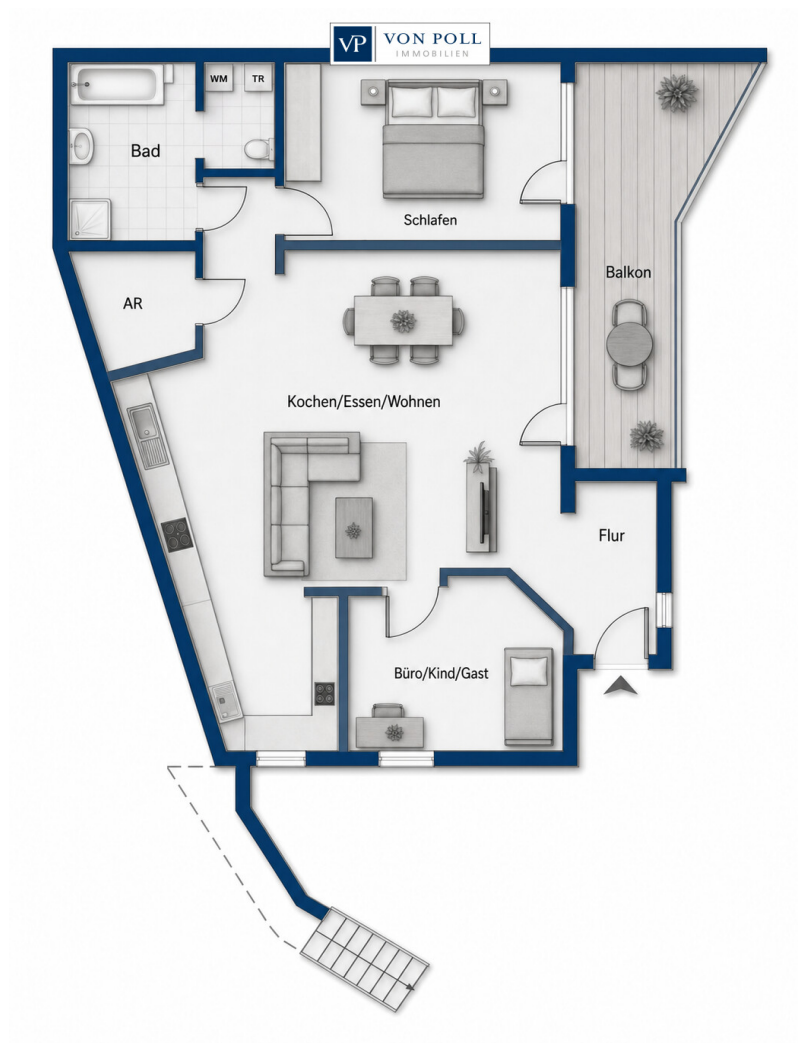
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

Objektnummer: 26085053 - 84028 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: 26085053 - 84028 Landshut**

## **Ein erster Eindruck**

**In einer ruhigen und beliebten Wohnlage am Höglberg in Landshut erwartet Sie diese gepflegte Terrassenwohnung aus dem Baujahr 1991 mit einer durchdachten Raumaufteilung und einem angenehmen Wohnkomfort.**

**Die barrierefreie Wohnung verfügt über ca. 99,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einen großzügigen Balkon mit ca. 17 m<sup>2</sup> und bietet damit viel Platz zum Wohlfühlen. Bereits beim Betreten vermittelt die Immobilie durch ihre helle und offene Gestaltung (Deckenhöhe teilweise 2,70m) ein freundliches Wohngefühl.**

**Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Die offene Küche ist bereits vorhanden und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein. Von hier aus besteht ein direkter Zugang zur Terrasse, ebenso wie vom Schlafzimmer, wodurch ein besonders schöner Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht. Die angrenzende kleine Gartenfläche im vorderen Bereich bietet zusätzlichen Freiraum im Grünen.**

**Die Wohnung verfügt insgesamt über drei Zimmer, darunter ein Schlafzimmer sowie ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer, beispielsweise als Büro oder Gästezimmer. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Dusche ausgestattet, verfügt jedoch über kein Fenster. Ein praktischer Abstellraum ergänzt die durchdachte Raumaufteilung.**

**Die gesamte Wohnung ist barrierefrei gestaltet und überzeugt durch eine pflegeleichte Ausstattung mit Fliesenboden sowie einer Fußbodenheizung, die über Gas betrieben wird. Teilweise ist die Wohnung möbliert (Einbauküche/Regale im Abstellraum), was einen unkomplizierten Einzug ermöglicht.**

**Die Kaltmiete beträgt 1.300 Euro, hinzu kommen 100 Euro Nebenkosten (ohne Heizkosten). Eine Garage steht zur Verfügung und ist in der Kaltmiete inkludiert. Die Wohnung ist ab sofort bezugsbezugsbereit.**

**Es handelt sich um eine Staffelmiete pro Jahr mit einer Steigung von 2%.**

**Besichtigungen sind nach Ausfüllen der Selbstauskunft ab sofort möglich.**

**Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut**

## **Alles zum Standort**

Der Höglberg liegt im südlichen Stadtgebiet von Landshut und zählt zu einer ruhigen und gefragten Wohnlage der niederbayerischen Stadt. Das Umfeld ist geprägt von einer aufgelockerten Bebauung, gepflegten Wohnhäusern sowie einem hohen Grünanteil, der für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die Landshuter Innenstadt ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad in kurzer Zeit gut erreichbar und bietet ein umfassendes Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kultur und Dienstleistungen. Zur Wohnung gehört zudem eine Garage, die komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Im näheren Umfeld befinden sich verschiedene Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Dienstleister. Auch Schulen und Kindertagesstätten sind im Stadtgebiet gut verteilt und gut erreichbar. Zudem befindet sich das Klinikum Landshut in gut erreichbarer Nähe und gewährleistet eine sehr gute medizinische Versorgung.

Der öffentliche Nahverkehr ist gut ausgebaut und verbindet den Höglberg zuverlässig mit der Innenstadt sowie weiteren Stadtteilen. Über das regionale Straßennetz besteht zudem eine gute Anbindung an die Bundesstraßen sowie an die Autobahn A92 in Richtung München und Deggendorf.

Für Freizeit und Erholung stehen in der Umgebung zahlreiche Grünflächen sowie Wege in Richtung Isar und angrenzender Naherholungsgebiete zur Verfügung und bieten vielfältige Möglichkeiten für sportliche und entspannte Aktivitäten im Freien.

Insgesamt handelt es sich beim Höglberg um eine ruhige, gut angebundene Wohnlage mit hoher Lebensqualität und einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Stadtnähe und naturnahem Wohnen.

**Objektnummer: 26085053 - 84028 Landshut**

## **Sonstige Angaben**

**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: 26085053 - 84028 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)**