

Landshut

# Exklusives Wohnen in Landshut-West – elegante Etagenwohnung mit viel Licht und Stil

Objektnummer: 26085034



**KAUFPREIS: 695.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 110,36 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3**

**Objektnummer: 26085034 - 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: 26085034 - 84034 Landshut**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26085034</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 110,36 m<sup>2</sup></b>
<b>Etage</b>	<b>1</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1977</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>2 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>695.000 EUR</b>
<b>Wohnungstyp</b>	<b>Etagenwohnung</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2025</b>
<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>saniert</b>
<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 21 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Garten/ mitbenutzung, Balkon</b>

Objektnummer: 26085034 - 84034 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>	Energieausweis	<b>Bedarfsausweis</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Endenergiebedarf	<b>23.76 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>03.05.2036</b>	Energie-Effizienzklasse	<b>A</b>
Befuerung	<b>Luft/Wasser-Wärmepumpe</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1977</b>

Objektnummer: 26085034 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085034 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085034 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085034 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085034 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085034 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085034 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085034 - 84034 Landshut

# Die Immobilie



**VP VON POLL  
IMMOBILIEN**

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt  
Suchprofil  
anlegen*

[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**

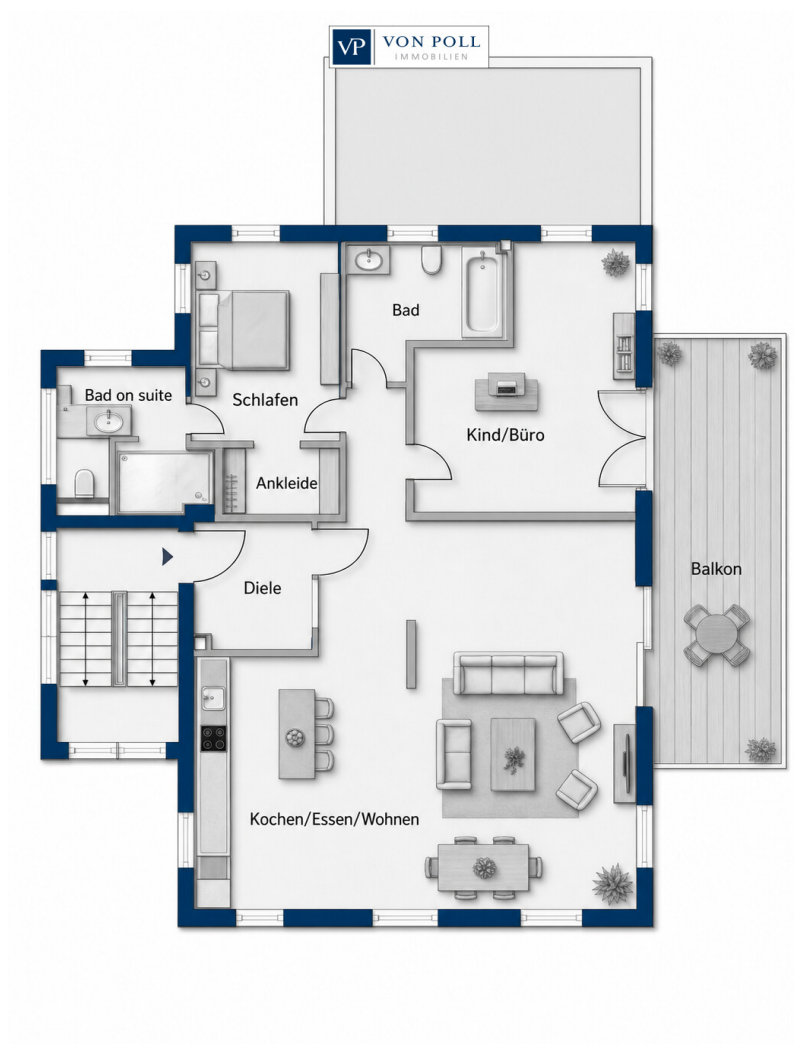
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

Objektnummer: 26085034 - 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: 26085034 - 84034 Landshut**

## **Ein erster Eindruck**

**Diese stilvolle Wohnung im 1. Obergeschoss vereint modernes Wohngefühl, hochwertige Ausstattung und zukunftsorientierte Technik in einem nahezu neuwertigen Wohnensemble im beliebten Klötzlmüllerviertel in Landshut.**

**Das ursprünglich 1977 erbaute Gebäude wurde 2025 umfassend modernisiert und zu einem exklusiven Mehrfamilienhaus mit nur drei hochwertigen Wohneinheiten entwickelt.**

**Auf ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachter, lichtdurchfluteter Grundriss mit großzügigem Raumgefühl und moderner Architektur. Herzstück der Wohnung ist der offen gestaltete Koch-, Wohn- und Essbereich mit großen Fensterflächen und direktem Zugang zum knapp 19 m<sup>2</sup> großen Balkon – ideal für entspannte Sonnenstunden und gemütliche Abende im Freien.**

**Das Wohnkonzept orientiert sich an heutigen Ansprüchen an Komfort und Stil. Hochwertige Materialien, klare Linien und die moderne Gestaltung schaffen ein Zuhause mit nahezu neuwertigem Charakter. Gleichzeitig profitieren Sie von der Kombination aus urbaner Infrastruktur, angenehmer Wohnatmosphäre und schneller Erreichbarkeit von Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten.**

**Auch technisch befindet sich die Immobilie auf modernstem Stand: Wärmepumpe, Photovoltaikanlage, dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster, Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Außenrollos sowie hochwertige Parkettböden sorgen für hohen Wohnkomfort und Energieeffizienz.**

**Abgerundet wird das Angebot durch einen großzügigen Keller- beziehungsweise Abstellraum mit knapp 22 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie zwei Außenstellplätze direkt am Haus.**

**Die auf den Bildern dargestellten Böden und Fliesen sind KI-generiert. Bei der Farbauswahl können Sie noch mitgestalten und Ihre persönliche Note einbringen.**

**Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser Immobilie.**

**Objektnummer: 26085034 - 84034 Landshut**

## **Ausstattung und Details**

### **Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Aufwendig modernisierte Wohnung mit nahezu Neubaucharakter**
- \* **Modernisierung und hochwertige Erneuerung im Jahr 2025**
- \* **Exklusives Wohnensemble mit nur drei Wohneinheiten**
- \* **Ca. 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit modernem Grundriss**
- \* **Großzügiger offener Koch-, Wohn- und Essbereich**
- \* **Knapp 19 m<sup>2</sup> großer Balkon mit viel Platz zum Entspannen**
- \* **Helle und lichtdurchflutete Wohnräume**
- \* **Hochwertige Parkettböden in den Wohnräumen**
- \* **Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen**
- \* **Wärmepumpe und Photovoltaikanlage**
- \* **Dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster**
- \* **Elektrische Außenrollos**
- \* **Großer Keller-/Abstellraum mit ca. 22 m<sup>2</sup> Nutzfläche**
- \* **Zwei Außenstellplätze direkt am Haus inklusive**
- \* **Modernes und energieeffizientes Wohnen im beliebten Klötzlmüllerviertel**

**Objektnummer: 26085034 - 84034 Landshut**

## **Alles zum Standort**

Die Klötzlmüllerstraße zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im beliebten Landshuter Westen und vereint auf besondere Weise urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und naturnahem Umfeld. Das Klötzlmüllerviertel erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit – nicht zuletzt aufgrund seiner angenehmen Wohnstruktur, der gewachsenen Nachbarschaft sowie der hervorragenden Infrastruktur für nahezu jede Lebensphase.

Die Umgebung ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, modernen Wohnanlagen und viel Grün. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Landshuter Innenstadt sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nahezu direkt vor der Haustüre und ermöglicht eine komfortable Verbindung in sämtliche Bereiche der Stadt – ideal für Berufspendler, Familien oder ältere Generationen.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der eigenen Haustüre und schaffen einen hohen Erholungswert im Alltag. Trotz der ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Gerade die Kombination aus moderner Wohnqualität, naturnahem Umfeld und urbaner Infrastruktur macht den Landshuter Westen zu einer der nachhaltig attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Ein Standort, der Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise miteinander verbindet.

**Objektnummer: 26085034 - 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: 26085034 - 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](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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