

Landshut

# Vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia und Tiefgaragenstellplatz in Landshuter Nordwesten

Objektnummer: 26085043



KAUFPREIS: 165.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 56 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 26085043 - 84032 Landshut**

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

**Objektnummer: 26085043 - 84032 Landshut**

## Auf einen Blick

Objektnummer	<b>26085043</b>	Kaufpreis	<b>165.000 EUR</b>
Wohnfläche	<b>ca. 56 m<sup>2</sup></b>	Wohnungstyp	<b>Etagenwohnung</b>
Etage	<b>1</b>	Provision	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Zimmer	<b>2</b>	Modernisierung / Sanierung	<b>2023</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>	Zustand der Immobilie	<b>gepflegt</b>
Baujahr	<b>1974</b>	Bauweise	<b>Massiv</b>
Stellplatz	<b>1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)</b>	Vermietbare Fläche	<b>ca. 56 m<sup>2</sup></b>
		Ausstattung	<b>Balkon</b>

**Objektnummer: 26085043 - 84032 Landshut**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>79.90 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>21.10.2029</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1974</b>

Objektnummer: 26085043 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085043 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085043 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085043 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26085043 - 84032 Landshut**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 26085043 - 84032 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: 26085043 - 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: 26085043 - 84032 Landshut**

## **Ein erster Eindruck**

### **Solide Kapitalanlage in gepflegter Wohnanlage**

Diese vermietete 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich in einer Wohnanlage aus dem Baujahr 1974 und stellt eine interessante Möglichkeit für Kapitalanleger dar. Das Mietverhältnis besteht bereits seit dem Jahr 2004 und bietet eine langfristige Vermietungssituation.

Die Wohnung verfügt über zwei helle Wohnräume und einen funktionalen Grundriss. Das Wohnzimmer bietet direkten Zugang zur Loggia und erweitert den Wohnbereich um eine angenehme Außenfläche. Die separate Küche ermöglicht eine klare Trennung von Wohn- und Kochbereich. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Zur Wohnung kann ein Tiefgaragenstellplatz für zusätzlich 15.000 € erworben werden. Der Stellplatz befindet sich auf einem Erbpachtgrundstück und ist derzeit für 30 € monatlich vermietet.

Die Eigentümergemeinschaft hat in den vergangenen Jahren verschiedene Maßnahmen zur Modernisierung und Werterhaltung des Gebäudes umgesetzt. Im Jahr 2022 wurde die Fassade umfassend energetisch saniert. Darüber hinaus erfolgte bereits die Umstellung der Treppenhaus- und Kellerbeleuchtung auf energieeffiziente LED-Technik. Zur weiteren Sicherung des Gebäudestandards ist die Sanierung der Wasserleitungen im Kellerbereich sowie gegebenenfalls der Steigleitungen vorgesehen.

Eine interessante Kapitalanlage für Investoren, die Wert auf eine langfristig vermietete Immobilie in einer gepflegten Wohnanlage mit bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen legen.

**Objektnummer: 26085043 - 84032 Landshut**

## **Ausstattung und Details**

- \* 2 helle Zimmer mit Blick in den grünen Innengarten
  - \* Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
  - \* separate Küche
  - \* Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
  - \* Tiefgaragenstellplatz (15.000€) auf Erbpachtgrund (derzeit vermietet für 30 €)
  - \* Miete 450€ warm
  - \* Vermietet seit 2004
  - \* Energetische Sanierung: Die Fassade wurde 2022 umfassend saniert.
  - \* Modernisierung: Treppenhausbeleuchtung und Kellerbeleuchtung wurden bereits auf energieeffiziente LED-Technik umgestellt.
  - \* Zukunftsicherung: Eine Sanierung der Wasserleitungen im Kellerbereich ggf. Steigleitungen ist demnächst geplant, um den langfristigen Standard des Objekts zu sichern.
- Finanzielle Eckdaten: (Stand 2025)**
- \* Hausgeld: Moderat bei ca. 159,00€/Monat (davon 51€ Zuführung zur Rücklage).
  - \* Rücklagen: Die WEG verfügt über ein solidies Polster von ca. 170.000€ (Stand 31.12.2024)

**Objektnummer: 26085043 - 84032 Landshut**

## **Alles zum Standort**

Die Immobilie befindet sich in der Wolfgangssiedlung – einem der beliebtesten und stetig wachsenden Wohngebiete im Norden Landshuts. Die ruhige, verkehrsberuhigte Anliegerstraße schafft ein angenehmes Wohnklima, während die gewachsene Nachbarschaftsstruktur für eine stabile Mietnachfrage sorgt. Der Stadtteil Wolfgang erlebt seit Jahren einen anhaltenden Aufschwung und gilt als bevorzugte Wohnlage für Familien, Berufstätige und Senioren gleichermaßen.

Supermärkte, Bäcker, Metzgereien sowie mehrere Kindergärten, KiTas und Schulen befinden sich fußläufig in unmittelbarer Nähe. Auch die Stadtbücherei Landshut ist im Stadtteil vertreten. Ärzte, Apotheken und ergänzende Dienstleistungen des täglichen Bedarfs runden die Vollversorgung direkt vor Ort ab – ein klares Argument für eine dauerhaft hohe Vermietbarkeit.

Die Bushaltestelle ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Stadtbus-Linie 608 verbindet die nördliche Wolfgangssiedlung direkt mit dem Hauptbahnhof und der Innenstadt Landshuts – ideal für Pendler ohne Auto. Der Hauptbahnhof Landshut selbst liegt nur rund 5 Minuten entfernt und bietet schnelle Verbindungen nach München (ca. 45 Min.) sowie Regensburg. Die Autobahn A92 (Richtung München/Flughafen und Deggendorf) ist in ca. 5 Minuten erreichbar – der Flughafen München in ca. 30 Minuten.

Der Wolfgangspark mit seiner beliebten Flutmulde liegt in unmittelbarer Nähe und lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein. Mehrere Sportvereine, sowie Fitnessstudios befinden sich ebenfalls im Stadtteil. Die historische Landshuter Altstadt mit Burg Trausnitz und Martinskirche ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto oder Bus erreichbar.

Die Wolfgangssiedlung zählt zu den nachgefragtesten Lagen im Landshuter Stadtgebiet. Vollversorgung, Bahnhofsnähe, Autobahnanschluss und eine gewachsene Wohnstruktur machen den Stadtteil zu einem verlässlichen Standort für Kapitalanleger – mit stabiler Mietnachfrage und langfristigem Wertsteigerungspotenzial.

**Objektnummer: 26085043 - 84032 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: 26085043 - 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)**