

Landshut

# Terrasse, Garten, Lebensqualität – attraktive 3-Zimmer-Wohnung in gepflegter Wohnanlage

Objektnummer: 26085062



KAUFPREIS: 525.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 90,12 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

**Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut**

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

**Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>26085062</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>525.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 90,12 m<sup>2</sup></b>	<b>Wohnungstyp</b>	<b>Terrassen</b>
<b>Zimmer</b>	<b>3</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>2026</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>1</b>	<b>Zustand der Immobilie</b>	<b>gepflegt</b>
<b>Baujahr</b>	<b>2011</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)</b>	<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 73 m<sup>2</sup></b>
		<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Garten/ mitbenutzung, Einbauküche</b>

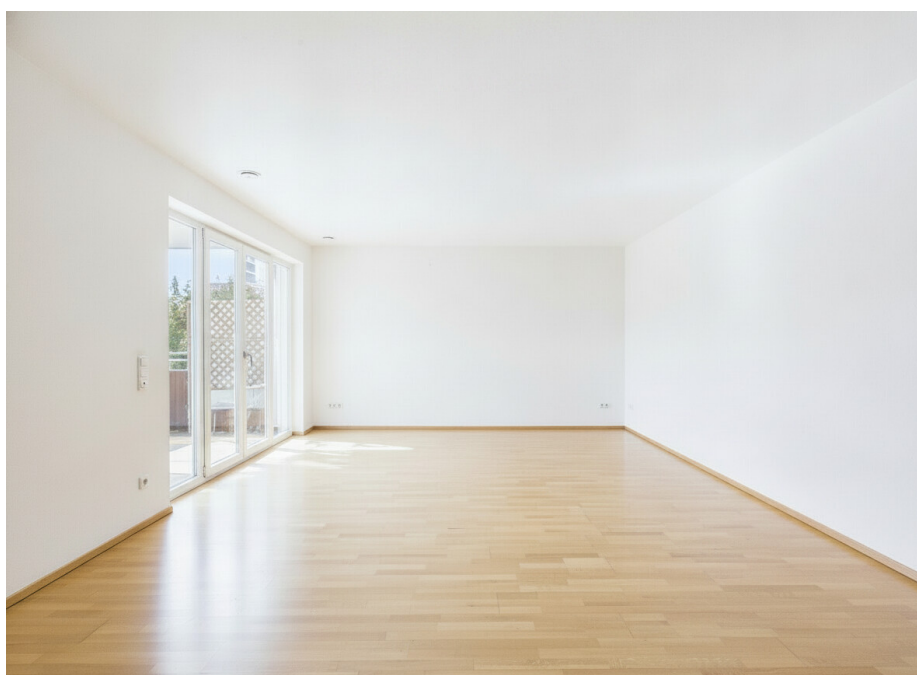
**Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Fußbodenheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Pellet</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>93.00 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>24.01.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>C</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Pelletheizung</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>2011</b>

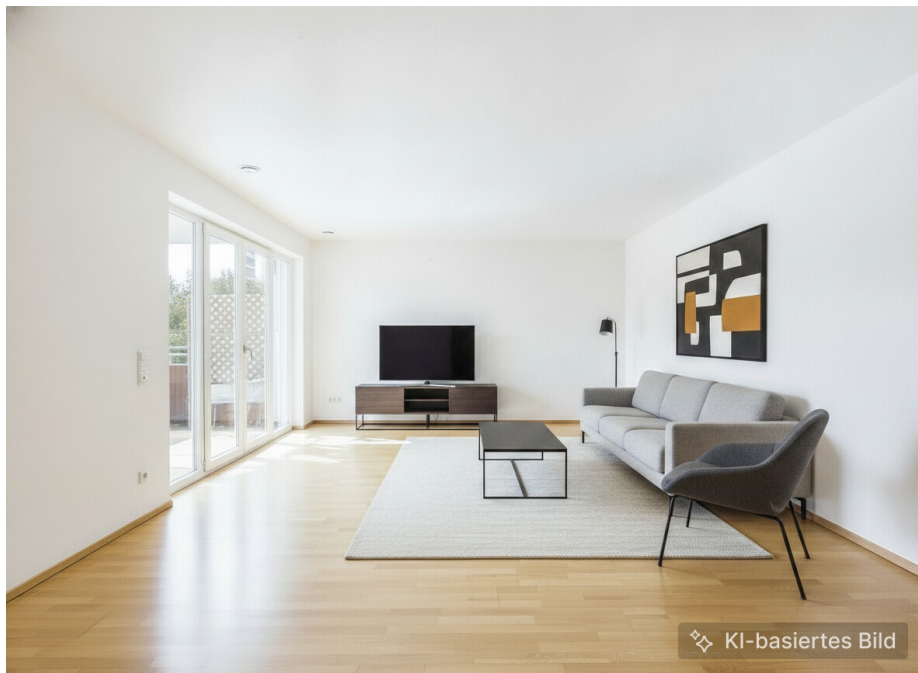
Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085062 - 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: 26085062 - 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: 26085062 - 84028 Landshut**

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Eigentumswohnung vereint komfortables Wohnen, einen sonnigen Gartenanteil und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Zuhause, das in vielen Lebensphasen überzeugt.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt die angenehme Helligkeit und die freundliche Wohnatmosphäre auf. Auf rund 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden und direktem Zugang zur überdachten Terrasse. Die rund 28 m<sup>2</sup> große Terrasse bietet viel Platz für entspannte Stunden im Freien und erweitert den Wohnraum auf ideale Weise.

Ein besonderes Highlight ist der angrenzende Garten mit einer Fläche von ca. 73 m<sup>2</sup>. Hier genießen Sie Ihre persönliche grüne Oase. Über eine separate Gartentür ist der Garten zudem bequem von außen zugänglich.

Die Küche ist harmonisch in den Wohnbereich integriert und verfügt über ein eigenes Fenster zur Terrasse. Die gepflegte Einbauküche mit Markengeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Für ein angenehmes Wohnklima sorgen die Fußbodenheizung sowie die integrierte Be- und Entlüftungsanlage. Elektrische Außenrollos unterstreichen den Wohnkomfort zusätzlich.

Das Tageslichtbad ist mit Dusche, Waschtisch, Badmöbeln sowie einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung schafft wertvollen Stauraum für den Alltag.

Komplettiert wird das Angebot durch ein Kellerabteil im Untergeschoss, das bequem mit dem Aufzug erreichbar ist. Für Fahrräder steht ein separater Abstellbereich vor dem Haus zur Verfügung.

Ein Tiefgaragenstellplatz kann für zusätzlich 20.000 € erworben werden. Die barrierefreie Erdgeschosslage, die gepflegte Wohnanlage aus dem Jahr 2011 sowie der private Gartenanteil machen diese Immobilie zu einer attraktiven Gelegenheit.

Gerne präsentieren wir Ihnen diese Wohnung persönlich bei einer Besichtigung. Fordern Sie noch heute das ausführliche Exposé an und überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieses Angebots.

**Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut**

## **Ausstattung und Details**

**Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Baujahr 2011**
- \* **Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **Ca. 28 m<sup>2</sup> überdachte Terrasse mit zwei Markiesen**
- \* **Ca. 73 m<sup>2</sup> Garten**
- \* **Barrierefreier Zugang zum Haus**
- \* **3 Zimmer**
- \* **Einbauküche mit Markengeräten inklusive**
- \* **Fußbodenheizung**
- \* **Be- und Entlüftungsanlage**
- \* **Elektrische Außenrollos**
- \* **modernes Tageslichtbad mit Dusche**
- \* **Waschmaschinenanschluss im Bad**
- \* **Badmöbel vorhanden**
- \* **Praktischer Abstellraum**
- \* **Kellerabteil mit Aufzug erreichbar**
- \* **Fahrradabstellbereich**
- \* **Abstellmöglichkeit von Fahrrädern auch in der Tiefgarage möglich**
- \* **Tiefgaragenstellplatz zusätzlich erwerbbar (20.000€)**

**Das monatliche Wohngeld (Hausgeld) beträgt 444,00 €. Darin enthalten sind ca. 317,98 € Bewirtschaftungskosten sowie Zuführungen zur Erhaltungsrücklage (Wohnung 79,72 € / TG 46,30 €).**

**Erhaltungsrücklage (Stand 31.12.2024):**

**Gesamt Rücklage Wohnungen: 62.548,11 €.**

**Gesamt Rücklage Tiefgarage: 36.141,54 €**

**Objektnummer: 26085062 - 84028 Landshut**

## **Alles zum Standort**

Die Wohnung befindet sich im beliebten Landshuter Stadtteil Mitterwöhr – einer Wohnlage, die urbanes Leben und naturnahe Erholung auf besonders angenehme Weise miteinander verbindet. Nur wenige Gehminuten entfernt beginnt das weitläufige Naherholungsgebiet rund um die Flutmulde und die Isar. Wunderschöne Spazier- und Radwege entlang des Wassers laden zu erholsamen Stunden im Grünen ein und bieten eine hohe Lebensqualität direkt vor der Haustür.

Gleichzeitig profitieren Sie von der hervorragenden Nähe zur Landshuter Innenstadt. Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist bequem fußläufig erreichbar. Damit verbindet diese Lage die Ruhe eines gewachsenen Wohngebiets mit der Lebendigkeit der Stadt.

Auch im Alltag überzeugt die Umgebung durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Stadtbusverbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine schnelle Anbindung innerhalb des Stadtgebiets. Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen ebenfalls in der direkten Umgebung.

Für Familien besonders attraktiv ist das umfangreiche Bildungsangebot: Kindergärten, Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die Kombination aus naturnaher Lage, fußläufiger Innenstadt und hervorragender Infrastruktur macht Mitterwöhr seit vielen Jahren zu einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts. Eine Wohnlage, die Ruhe, Lebensqualität und Stadtnähe auf ideale Weise vereint.

**Objektnummer: 26085062 - 84028 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: 26085062 - 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)**