

Landshut

# Well-designed 3.5-room apartment with balcony and garden access in the Bayerwaldsiedlung.

**Property ID: 25085105**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



**PURCHASE PRICE: 298.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73 m<sup>2</sup> • ROOMS: 3.5**

Property ID: 25085105 - 84032 Landshut

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  Floor plans
-  A first impression
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25085105 - 84032 Landshut**

## At a glance

Property ID	25085105	Purchase Price	298.000 EUR
Living Space	ca. 73 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Available from	01.03.2026	Modernisation / Refurbishment	2024
Floor	1	Condition of property	Well-maintained
Rooms	3.5	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1963		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale)		

Property ID: 25085105 - 84032 Landshut

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	132.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.06.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1963

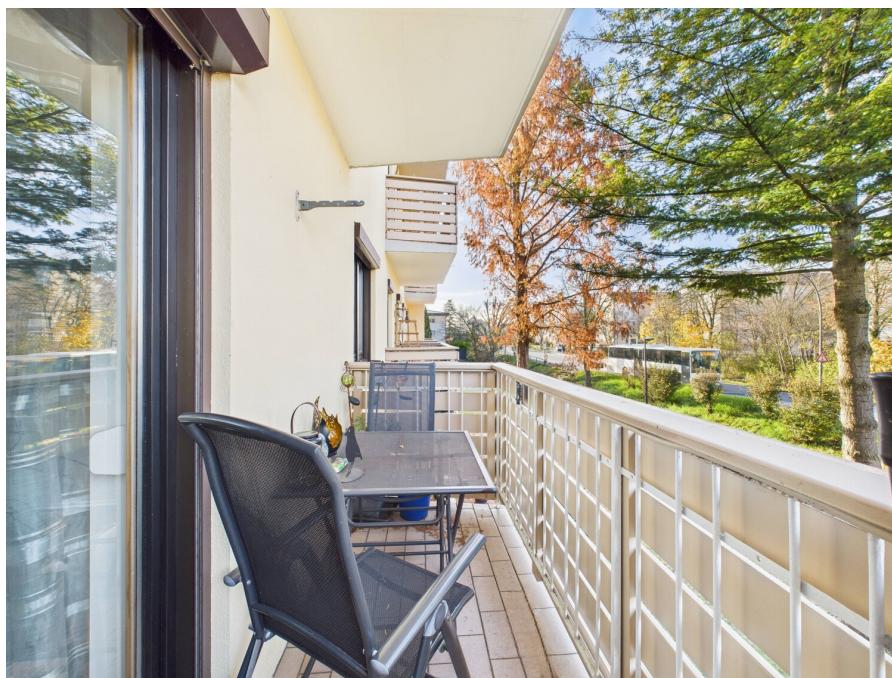
Property ID: 25085105 - 84032 Landshut

## The property



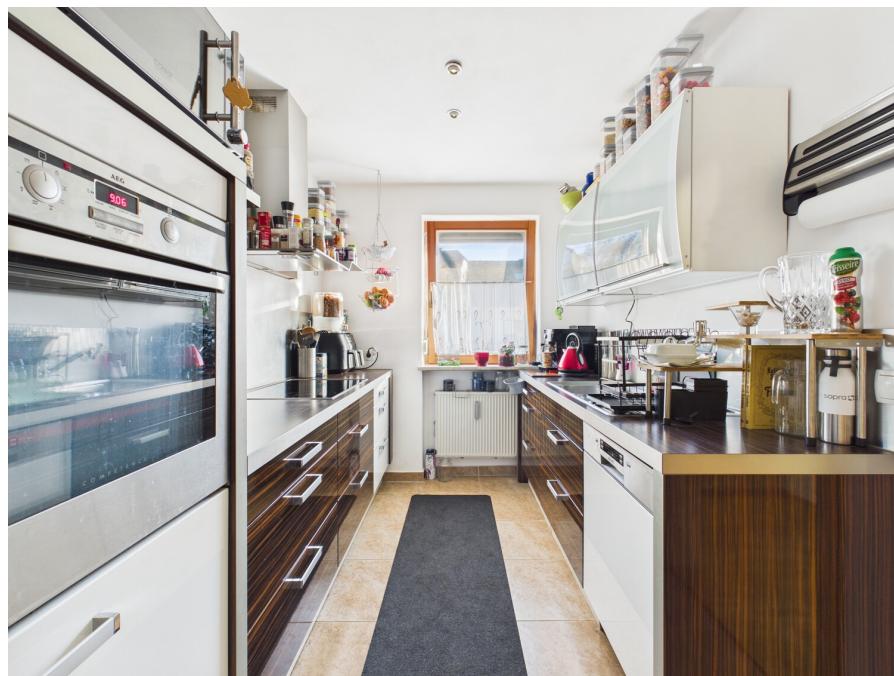
Property ID: 25085105 - 84032 Landshut

## The property



Property ID: 25085105 - 84032 Landshut

## The property



Property ID: 25085105 - 84032 Landshut

## The property



Property ID: 25085105 - 84032 Landshut

## The property



Property ID: 25085105 - 84032 Landshut

## The property



Property ID: 25085105 - 84032 Landshut

## The property



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

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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)

**Capital**  
MAILER-KOMPASS  
BROKER  
Top-Makler Landshut  
5 ★★★★★ von Poll Immobilien

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
Beste Immobilienmakler  
09/2025  
faz.net/gesellschaft/vorreiter

**FOCUS**  
TOP  
TECHNOLOGIE  
ANBIETER  
2025  
von Poll Immobilien  
INTERIM

Property ID: 25085105 - 84032 Landshut

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

**Property ID: 25085105 - 84032 Landshut**

## A first impression

This 3.5-room apartment, built in 1963, offers a well-structured layout and a pleasant living environment across approximately 73 square meters. It is ideal for couples or small families who value functional spaces and a peaceful community. The central hallway connects all the rooms. Two well-proportioned bedrooms offer flexible usage options: one can serve as a bedroom, the other as a study, guest room, or children's room. The separate kitchen is equipped with fitted units and is included in the purchase price. An adjacent storage room provides ample space for supplies and household items. The bright, modernized (2006) bathroom features a bathtub, a towel warmer, and appropriate bathroom furniture. A washing machine connection is also integrated. The spacious living and dining area forms the heart of the apartment. From here, you can access the west-facing balcony, perfect for relaxing in the afternoon and evening. The communal garden further enhances outdoor recreational opportunities. Parquet flooring in the rooms, wooden windows with exterior blinds, and regular modernizations contribute to the apartment's well-maintained appearance. A large basement storage unit provides additional storage space. The 9-unit building is conveniently located, offering easy access to shops and public transportation. A parking space can be purchased for an additional €10,000. This apartment combines a pleasant living atmosphere with practical amenities and is well-suited for singles, couples, or small families seeking a solid and functional living solution. Contact us to arrange a viewing appointment and see the apartment for yourself.

**Property ID: 25085105 - 84032 Landshut**

## All about the location

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 Paars 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.

Property ID: 25085105 - 84032 Landshut

## Other information

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.

**Property ID: 25085105 - 84032 Landshut**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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