

Landshut

# Urban. Hochwertig. Durchdacht. – Sonnige Neubauwohnung mit Balkon, Lift & übergroßen TG- Stellplätzen

*Property ID: 26085002*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 425.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70,62 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

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

Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## At a glance

Property ID	26085002	Purchase Price	425.000 EUR
Living Space	ca. 70,62 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2		
Bedrooms	1		
Bathrooms	1		
Year of construction	2020	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Underground car park, 35000 EUR (Sale)	Equipment	Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Gas	Final Energy Demand	33.90 kWh/m²a
Energy certificate valid until	17.08.2033	Energy efficiency class	A
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2020

Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## The property





Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

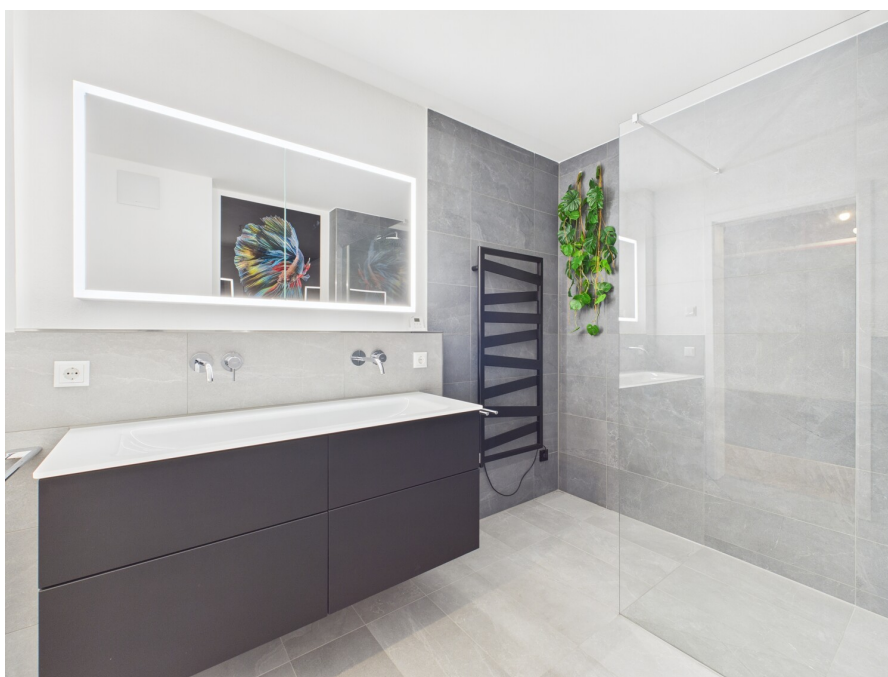
## The property





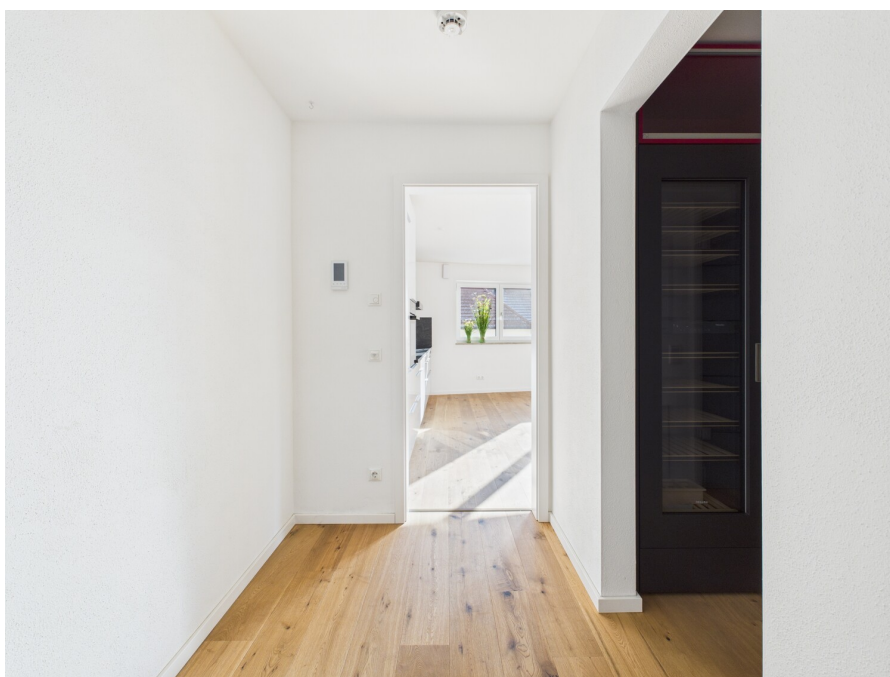
Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## The property





Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

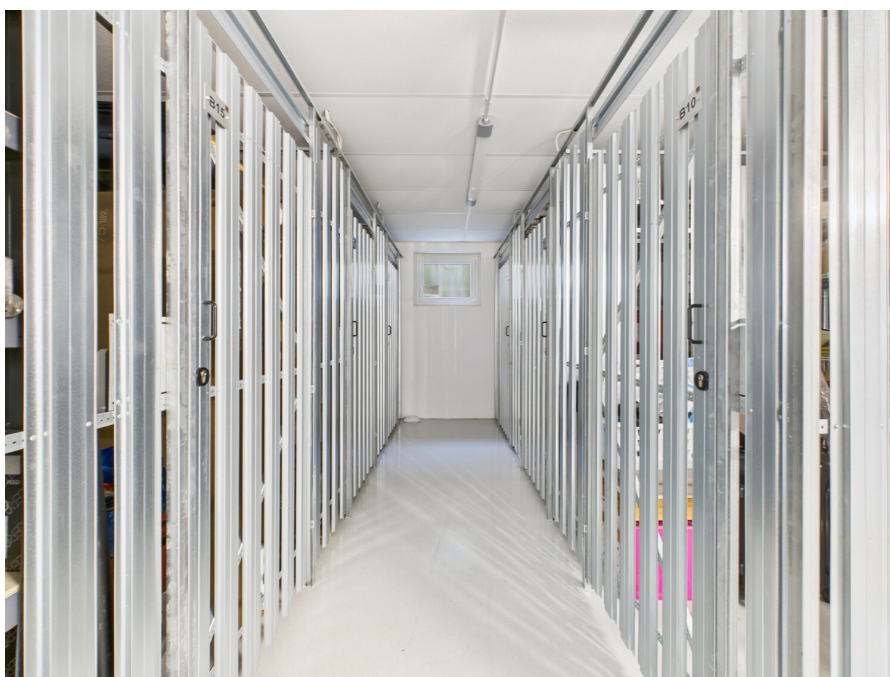
## The property





Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 26085002 - 84034 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)

Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## The property

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Property ID: 26085002 - 84034 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: 26085002 - 84034 Landshut

## A first impression

Diese außergewöhnlich hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich in begehrter, zentrumsnaher Lage von Landshut-West und vereint modernen Wohnkomfort, energieeffiziente Bauweise und ein durchdachtes Gesamtkonzept auf höchstem Niveau. Die im Jahr 2022 errichtete Wohnanlage überzeugt durch klare Architektur, ruhige Ausrichtung und eine sehr angenehme Nachbarschaft.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und ist bequem und barrierefrei per Aufzug erreichbar – auch direkt aus der Tiefgarage. Auf ca. 70,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Grundriss mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich, einem ruhigen Schlafzimmer, einem eleganten Badezimmer sowie einer einladenden Diele mit maßgefertigten Einbauten. Die Süd-West-Ausrichtung sorgt ganztagig für viel Licht und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Der sonnige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen idealen Platz zum Entspannen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertiges Eichenparkett, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumbel- und Entlüftung, elektrische Raffstores, dreifach verglaste Fenster sowie zahlreiche maßgefertigte Einbauten unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie. Die exklusive Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist sowohl funktional als auch optisch ein echtes Highlight. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit bodengleicher Dusche, hochwertigen Sanitärobjekten und klarer, moderner Gestaltung.

Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Bauweise im KfW-55-Standard. Die Beheizung erfolgt über ein modernes Heizkonzept mit Blockheizkraftwerk und zusätzlicher Gasbrennwerttechnik. Das monatliche Hausgeld ist mit rund 230 € bemerkenswert niedrig und beinhaltet bereits Rücklagen sowie Verwaltungskosten – ein klarer Vorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Zur Wohnung gehören zwei übergroße, komfortabel befahrbare Tiefgaragenstellplätze, die auch für größere Fahrzeuge oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf bestens geeignet sind. Jeder Stellplatz kann separat erworben werden, was zusätzliche Flexibilität bietet – sei es zur Eigennutzung, zur Vermietung oder als Wertanlage. Ein Fahrradkeller sowie weitere Gemeinschaftsflächen runden das Angebot ab.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Die Landshuter Altstadt, der Hauptbahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig

oder in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zur Isar, zur Flutmulde und zum Stadtpark bietet hohen Freizeit- und Erholungswert. Ab 2026 ist Landshut vollständig in den MVV integriert – ein großer Vorteil für Pendler Richtung München oder Flughafen.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich gleichermaßen als hochwertiges Eigenheim wie auch als äußerst attraktive Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit. Ein rundum stimmiges Angebot für Menschen, die Wert auf Qualität, Lage und Nachhaltigkeit legen.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/92ed912cdc7c457f8a6028e5d0cffefc>

Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## Details of amenities

Highlights der Wohnung – auf einen Blick:

- \* Hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung (Baujahr 2022)
- \* Ca. 70,6 m<sup>2</sup> großzügige Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- \* Sonnige Süd-West-Ausrichtung mit viel Tageslicht
- \* Barrierefreier Zugang inkl. Aufzug bis in die Tiefgarage
- \* Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit moderner Raumwirkung
- \* Exklusive Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- \* Elegantes Bad mit bodengleicher Dusche und Design-Sanitärobjekten
- \* Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen
- \* Fußbodenheizung für maximalen Wohnkomfort
- \* Kontrollierte Wohnraumbe- und Entlüftung
- \* Dreifach verglaste Fenster für beste Wärme- und Schalldämmung
- \* Elektrische Raffstores / Rollläden
- \* Maßgefertigte Einbauschränke mit viel Stauraum
- \* Sonniger Balkon als Erweiterung des Wohnraums
- \* Energieeffiziente Bauweise im KfW-55-Standard
- \* Sehr geringes monatliches Hausgeld (ca. 230 € inkl. Rücklagen & Verwaltung)
- \* Zwei übergroße, komfortabel befahrbare Tiefgaragenstellplätze
- \* Tiefgaragenstellplätze auch einzeln erwerbbar – hohe Flexibilität
- \* Zentrumsnahe, ruhige Lage mit sehr guter Infrastruktur
- \* Sofort bezugsfrei – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in begehrter und zugleich ruhiger Lage von Landshut-West – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Kombination aus Zentrumsnähe, sehr guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort besonders attraktiv für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Die historische Landshuter Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befindet sich der Hauptbahnhof in angenehmer Nähe und bietet eine hervorragende Anbindung für Berufspendler. Ab dem Jahr 2026 wird Landshut vollständig in den MVV-Verbund integriert, wodurch sich die Anbindung Richtung München und Flughafen nochmals deutlich verbessert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Nähe zur Isar, zur Flutmulde sowie zum Stadtpark lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahn A92 (Richtung München, Flughafen oder Deggendorf) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Diese Lage vereint urbanes Leben, kurze Wege und naturnahe Erholung auf ideale Weise – ein Wohnstandort mit nachhaltigem Wert und hoher Zukunftssicherheit.



Property ID: 26085002 - 84034 Landshut

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 17.8.2033.  
Endenergiebedarf beträgt 33.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.  
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 26085002 - 84034 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)