

Landshut

3-Zimmer-Wohnung mit Balkon – barrierefrei & flexibel gestaltbar, Lage an der Flutmulde

Property ID: 2308502-2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 365.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m² • ROOMS: 3

Property ID: 2308502-2 - 84030 Landshut

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

Property ID: 2308502-2 - 84030 Landshut

At a glance

Property ID	2308502-2	Purchase Price	365.000 EUR
Living Space	ca. 80 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Pitched roof		
Floor	2		
Rooms	3		
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	1	Construction method	Solid
Year of construction	1999	Usable Space	ca. 4 m ²
		Equipment	Guest WC

Property ID: 2308502-2 - 84030 Landshut

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	17.12.2027	Final energy consumption	65.00 kWh/m ² a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	B
		Year of construction according to energy certificate	1999

Property ID: 2308502-2 - 84030 Landshut

The property



Property ID: 2308502-2 - 84030 Landshut

The property



Property ID: 2308502-2 - 84030 Landshut

The property



Property ID: 2308502-2 - 84030 Landshut

The property



Property ID: 2308502-2 - 84030 Landshut

The property



Property ID: 2308502-2 - 84030 Landshut

The property



Property ID: 2308502-2 - 84030 Landshut

The property

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.

Capital
NACH DEM VERGLEICH
TOP-MAKLER LANDSHUT
★★★★★
VON POLL IMMOBILIEN

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Bester Serviceleistungen
2024
Erfolgssteigerer

F2CUS
TOP
NATIONALE
PRESTIGE
2025
VON POLL IMMOBILIEN

www.von-poll.com/landshut

Property ID: 2308502-2 - 84030 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: 2308502-2 - 84030 Landshut

A first impression

Diese gepflegte 3-Zimmer-Etagenwohnung befindet sich in einem massiv errichteten Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1999 in attraktiver Lage von Landshut. Die Wohnung bietet ca. 80 m² Wohnfläche und überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss sowie eine offene, moderne Raumgestaltung.

Der großzügige Wohnbereich verbindet Wohnen, Essen und Küche zu einem offenen, lichtdurchfluteten Lebensraum. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden, sodass die Küchengestaltung individuell nach eigenen Vorstellungen erfolgen kann.

Zwei weitere Zimmer eignen sich ideal als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das Badezimmer ist funktional ausgestattet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, den Hauswirtschaftsraum oder das WC nach Absprache an persönliche Bedürfnisse anzupassen oder umzubauen, was zusätzlichen Gestaltungsspielraum bietet.

Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen. Ein besonderer Lagevorteil ist die direkte Nähe zur Flutmulde, die fußläufige Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie einen hohen Freizeitwert bietet – ein attraktiver Ausgleich zur urbanen Umgebung.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar, ein Personenaufzug ist vorhanden. Derzeit wird die Einheit umgebaut und für Sie vorbereitet, sodass sie sich bei Übergabe in einem gepflegten und zeitgemäßen Zustand präsentieren wird.

Parkett- und Fliesenböden, Isolierglasfenster, eine zentrale Gasheizung sowie ein Kellerabteil runden das Angebot ab. Das Wohnhaus umfasst insgesamt fünf Etagen und bietet eine sehr gute Anbindung an Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten und den

öffentlichen Nahverkehr.

Eine ideale Wohnung für alle, die urbanes Wohnen mit Nähe zu Grün- und Erholungsflächen verbinden möchten.

Property ID: 2308502-2 - 84030 Landshut

All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts, die urbanes Leben mit Ruhe, Natur und optimaler Erreichbarkeit verbindet. Die niederbayerische Bezirkshauptstadt Landshut zählt zu den attraktivsten Wohnorten Süddeutschlands – nicht zuletzt durch ihre historische Altstadt, die hohe Lebensqualität, eine hervorragende Infrastruktur sowie die Nähe zu München.

Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Verkehrsanbindung: Nur wenige Minuten entfernt befindet sich die Bundesautobahn A92, über die Sie sowohl den Flughafen München als auch die Münchener Innenstadt in kurzer Zeit erreichen. Auch der Landshuter Hauptbahnhof ist bequem und schnell erreichbar, ideal für Pendler und Vielreisende. Eine Bushaltestelle in fußläufiger Nähe sowie ausgebaute Rad- und Fußwege in die Innenstadt sorgen für maximale Mobilität im Alltag.

Direkt vor der Haustür erstreckt sich die grüne Flutmulde, ein weitläufiges Naherholungsgebiet, das zahlreiche Möglichkeiten für Freizeit, Sport und Erholung bietet. Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren beginnen hier direkt vor Ihrer Wohnung – eine Kombination aus Naturverbundenheit und Stadtleben, wie man sie nur selten findet.

Auch die Versorgungslage lässt keine Wünsche offen: Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie das Gewerbegebiet Landshut-Nord mit seinen vielfältigen Angeboten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Zahlreiche Cafés, Fitnessstudios und Dienstleister runden die hervorragende Infrastruktur ab.

Diese Lage bietet nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch eine zukunftssichere Investition – denn Landshut wächst stetig, bleibt wirtschaftlich

stark und zählt zu den beliebtesten Wohnorten in Bayern. Wer zentral, ruhig und dennoch hervorragend angebunden wohnen möchte, trifft mit dieser Immobilie die perfekte Wahl.

Property ID: 2308502-2 - 84030 Landshut

Other information

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.

Property ID: 2308502-2 - 84030 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com