

Landshut

Modernes Wohnen mit Seele – elegante Gartenwohnung zum Wohlfühlen in Landshut West

Property ID: 26085033

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 765.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 121,21 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26085033 - 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: 26085033 - 84034 Landshut

At a glance

Property ID	26085033	Purchase Price	765.000 EUR
Living Space	ca. 121,21 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 3,0 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	3	Modernisation / Refurbishment	2025
Bedrooms	2	Condition of property	Renovated
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1977	Usable Space	ca. 14 m ²
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale), 1 x Garage, 30000 EUR (Sale)	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use

Property ID: 26085033 - 84034 Landshut

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Air-to-water heat pump	Final Energy Demand	23.76 kWh/m²a
Energy certificate valid until	03.05.2036	Energy efficiency class	A
Power Source	Air-to-water heat pump	Year of construction according to energy certificate	1977

Property ID: 26085033 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085033 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085033 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085033 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085033 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085033 - 84034 Landshut

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt
Suchprofil
anlegen

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone in the foreground displaying a QR code and a speech bubble that says "Jetzt Suchprofil anlegen". Behind it, a tablet and another smartphone show a real estate search interface with a map and search filters. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline reads "Finden Sie Ihre Immobilie." and a sub-headline says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website URL "www.von-poll.com" is at the bottom right.

Property ID: 26085033 - 84034 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
NIGHT EXPRESS
REISE
Top-Makler Landshut
★★★★★
REPRESENTED BY
von Poll Immobilien

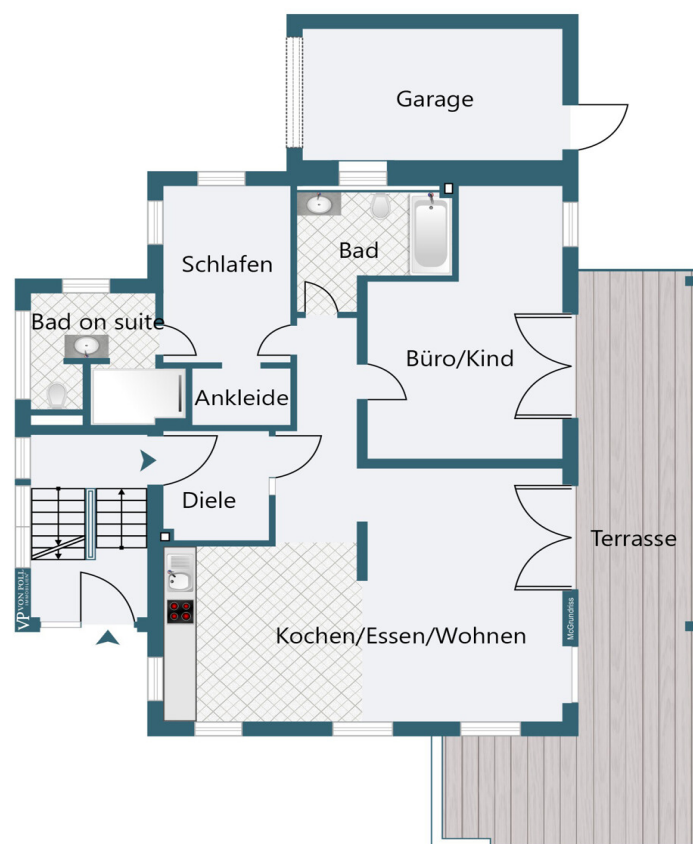
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
TOP 100
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
03025
REISE-UND GASTGEBERBEREICH

FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien
www.vonpoll.com

www.von-poll.com/landshut

Property ID: 26085033 - 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: 26085033 - 84034 Landshut

A first impression

In beehrter Wohnlage von Landshut-West präsentiert sich diese außergewöhnliche Erdgeschosswohnung als nahezu neuwertiges Zuhause mit hochwertiger Ausstattung und modernem Wohnkomfort. Das ursprünglich 1977 errichtete Gebäude wurde 2025 umfassend kernsaniert und technisch wie optisch nahezu auf Neubauniveau gebracht.

Es entstanden nur drei exklusive Wohneinheiten in einem stilvoll modernisierten Gebäudeensemble.

Die Wohnung überzeugt auf ca. 121 m² Wohnfläche mit einem durchdachten Grundriss und lichtdurchfluteten Räumen. Herzstück ist der großzügige offene Koch-, Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur teilüberdachten Südterrasse mit ca. 45,40 m² sowie dem privaten Garten mit Sondernutzungsrecht.

Der private Schlafbereich bietet besonderen Wohnkomfort: Das Hauptschlafzimmer verfügt über eine separate Ankleide sowie ein modernes Bad en Suite. Insgesamt stehen drei Zimmer, zwei Schlafzimmer und zwei hochwertig ausgestattete Badezimmer zur Verfügung.

Im Zuge der Kernsanierung wurden sämtliche Leitungen, Fenster sowie die komplette Haustechnik erneuert. Die Wohnung bietet moderne Energietechnik mit Wärmepumpe und Photovoltaikanlage, dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster, Fußbodenheizung, elektrische Außenrollos und hochwertige Parkettböden.

Besonders attraktiv: Käufer haben aktuell teilweise noch die Möglichkeit, bei Böden und Fliesen mitzuwirken und ihre persönliche Note einzubringen. Die dargestellten Böden und Fliesen sind KI-generiert.

Ein großzügiger Kellerraum, eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz sind bereits im Kaufpreis enthalten. Jede Einheit verfügt über mindestens zwei Stellplätze.

Eine seltene Gelegenheit für modernes, energieeffizientes Wohnen in attraktiver Stadtlage mit Nähe zur Natur.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von dieser Immobilie.

Property ID: 26085033 - 84034 Landshut

Details of amenities

Die Highlights auf einen Blick:

- * **Umfassende Kernsanierung und Modernisierung im Jahr 2025**
- * **Nahezu Neubauniveau in Technik, Ausstattung und Energieeffizienz**
- * **Exklusive Wohnlage in Landshut-West / Kreuzmüllerstraße**
- * **Nur drei hochwertige Wohneinheiten im Gebäude**
- * **Ca. 121 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss**
- * **Großzügiger offener Koch-, Wohn- und Essbereich**
- * **Südterrasse mit ca. 45,40 m² und Teilüberdachung**
- * **Privater Garten mit Sondernutzungsrecht**
- * **Schlafzimmer mit Ankleide und stilvollem Bad en Suite**
- * **Zwei moderne Badezimmer**
- * **Fußbodenheizung in sämtlichen Räumen**
- * **Wärmepumpe und Photovoltaikanlage**
- * **Dreifach verglaste Kunststoff-Alufenster**
- * **Garage und zusätzlicher Stellplatz bereits im Kaufpreis enthalten**
- * **Käufer kann Ausstattungsdetails teilweise noch mitbestimmen**

Property ID: 26085033 - 84034 Landshut

All about the location

Die Klötzlmüllerstraße zählt zu den gefragtesten Wohnlagen im beliebten Landshuter Westen und vereint auf besondere Weise urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität und naturnahem Umfeld. Das Klötzlmüllerviertel erfreut sich seit Jahren großer Beliebtheit – nicht zuletzt aufgrund seiner angenehmen Wohnstruktur, der gewachsenen Nachbarschaft sowie der hervorragenden Infrastruktur für nahezu jede Lebensphase.

Die Umgebung ist geprägt von einer attraktiven Mischung aus gepflegten Wohnhäusern, modernen Wohnanlagen und viel Grün. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen in die Landshuter Innenstadt sowie einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich nahezu direkt vor der Haustüre und ermöglicht eine komfortable Verbindung in sämtliche Bereiche der Stadt – ideal für Berufspendler, Familien oder ältere Generationen.

Besonders hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zur Natur: Spazier- und Radwege, Grünflächen sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten befinden sich praktisch vor der eigenen Haustüre und schaffen einen hohen Erholungswert im Alltag. Trotz der ruhigen und angenehmen Wohnatmosphäre sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Gastronomie sowie sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar.

Gerade die Kombination aus moderner Wohnqualität, naturnahem Umfeld und urbaner Infrastruktur macht den Landshuter Westen zu einer der nachhaltig attraktivsten Wohnlagen der Stadt. Ein Standort, der Ruhe, Lebensqualität und Alltagstauglichkeit auf ideale Weise miteinander verbindet.

Property ID: 26085033 - 84034 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: 26085033 - 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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com