

Landshut

# Zwischen Altstadtflair und Parkidylle – renoviertes Apartment mit besonderem Charme und Burgblick

Property ID: 26085058

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 275.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 39 m<sup>2</sup> • ROOMS: 1**

**Property ID: 26085058 - 84028 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: 26085058 - 84028 Landshut

## At a glance

Property ID	26085058	Purchase Price	275.000 EUR
Living Space	ca. 39 m <sup>2</sup>	Type	Apartment
Floor	1	Commission	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1972		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 26085058 - 84028 Landshut

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	136.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.05.2027	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	2002

Property ID: 26085058 - 84028 Landshut

## The property



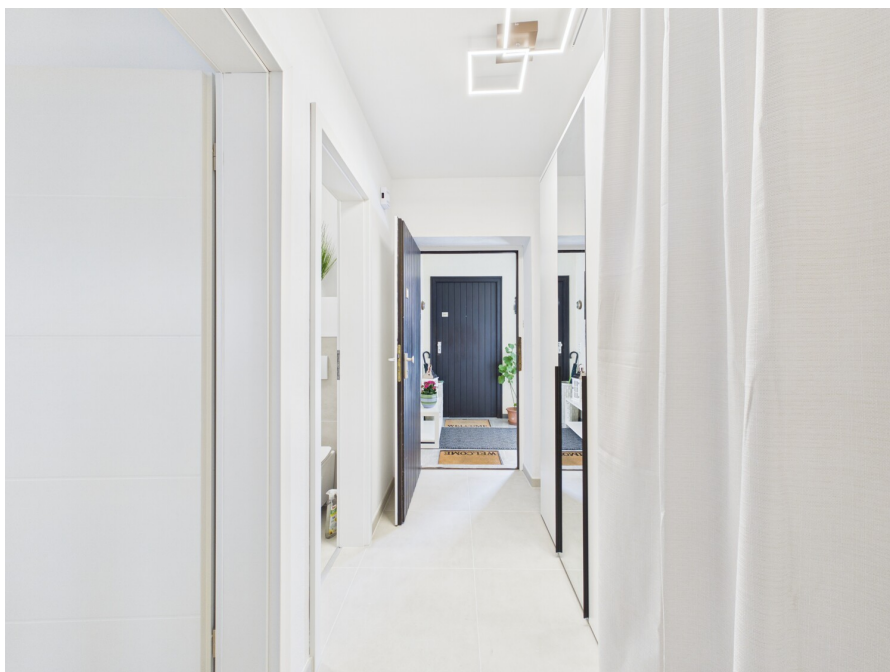
Property ID: 26085058 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085058 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085058 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085058 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085058 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085058 - 84028 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



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 0871 - 96 59 98 0**

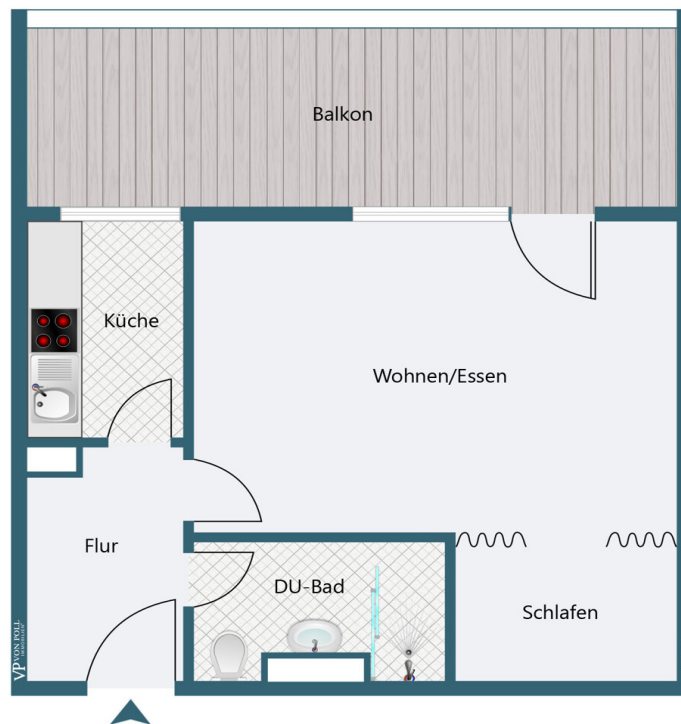
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

Property ID: 26085058 - 84028 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: 26085058 - 84028 Landshut**

## **A first impression**

Mitten im Herzen von Landshut, in begehrter Lage zwischen Prantlgarten und Freyung, erwartet Sie dieses geschmackvoll renovierte und vollständig möblierte 1-Zimmer-Apartment mit rund 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung präsentiert sich modern, gepflegt und sofort bezugsfertig – die Bilder entsprechen dem tatsächlichen Zustand der Immobilie.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige, rund 11 m<sup>2</sup> große, überdachte Balkon. Während der Sommermonate genießen Sie hier dank des gewachsenen Baumbestands ein angenehm schattiges Plätzchen – ein echter Mehrwert in urbaner Lage. In der kühleren Jahreszeit eröffnet sich hingegen ein wunderschöner Blick auf die Burg Trausnitz und die Martinskirche, die das Landshuter Stadtbild prägen.

Der helle Wohn- und Schlafbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und Entspannen. Die Wohnung wurde frisch renoviert und ist geschmackvoll möbliert, sodass einem sofortigen Einzug nichts im Wege steht. Das moderne Badezimmer verfügt über eine begehbare Dusche und fügt sich harmonisch in das gepflegte Gesamtbild der Immobilie ein.

Ein eigenes Kellerabteil schafft zusätzlichen Stauraum, während der zur Wohnung gehörende Außenstellplatz die Parkplatzsuche in der Innenstadt überflüssig macht. Die hervorragende Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität: Die historische Altstadt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig sorgen der nahegelegene Prantlgarten und die umliegenden Grünflächen für Erholung direkt vor der Haustür.

Eine ideale Immobilie für Eigennutzer, Pendler, Studenten oder Kapitalanleger, die eine sofort nutzbare Wohnung in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts suchen.

**Property ID: 26085058 - 84028 Landshut**

## **Details of amenities**

### **Highlights auf einen Blick**

- **Ca. 39 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **Großzügiger, überdachter Balkon mit ca. 11 m<sup>2</sup>**
- **Frisch renoviert**
- **Vollständig möbliert**
- **Sofort bezugsfertig**
- **Heller Wohn- und Schlafbereich**
- **Modernes Badezimmer mit begehbare Dusche**
- **Außenstellplatz direkt am Haus**
- **Eigenes Kellerabteil**
- **Schöner Baumbestand mit angenehmer Beschattung im Sommer**
- **Blick auf Burg Trausnitz und die Martinskirche in der kälteren Jahreszeit**
- **Attraktive Lage zwischen Prantlgarten und Freyung**
- **Historische Altstadt bequem fußläufig erreichbar**
- **Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe**
- **Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr**
- **Ideal für Eigennutzer, Pendler oder Studenten**
- **Interessante Kapitalanlage mit hoher Vermietbarkeit**
- **Gepflegte Wohnanlage**
- **Stadtnahes Wohnen mit hohem Freizeit- und Erholungswert**
- **Sofort nutzbar ohne Renovierungsaufwand**

**Property ID: 26085058 - 84028 Landshut**

## All about the location

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts – zwischen dem beliebten Prantlgarten und der historischen Freyung. Diese besondere Lage verbindet die Vorzüge des urbanen Lebens mit einer hohen Wohn- und Aufenthaltsqualität. Die Landshuter Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist bequem zu Fuß erreichbar. Gleichzeitig profitieren Bewohner von kurzen Wegen zu Ärzten, Apotheken, Banken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der unmittelbar nahegelegene Prantlgarten bietet eine grüne Oase mitten in der Stadt und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien ein. Besonders reizvoll ist die Kombination aus zentraler Innenstadtlage und dem gewachsenen Baumbestand rund um die Wohnanlage, der für eine angenehme Atmosphäre sorgt.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Bushaltestellen befinden sich in unmittelbarer Nähe, der Landshuter Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und die Autobahn A92 mit Anschluss Richtung München, Flughafen München und Deggendorf ist schnell angebunden.

Ein besonderes Merkmal dieser Lage ist der attraktive Ausblick. Während der Sommermonate genießt man vom großzügigen Balkon aus die Ruhe und die natürliche Beschattung durch die umliegenden Bäume. In der kühleren Jahreszeit eröffnet sich ein wunderschöner Blick auf die Burg Trausnitz und die Martinskirche – zwei der bekanntesten Wahrzeichen Landshuts.

Eine Wohnlage, die urbanes Leben, kurze Wege, grüne Erholungsflächen und den Charme der historischen Altstadt auf ideale Weise miteinander verbindet.

**Property ID: 26085058 - 84028 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: 26085058 - 84028 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)**