

Landshut - Nikola

Zentral, gemütlich, liebenswert!!! Pfiffige 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Landshut-Nikola!!!

Property ID: 26085064



PURCHASE PRICE: 278.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 63 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

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

Property ID: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

At a glance

Property ID	26085064	Purchase Price	278.000 EUR
Living Space	ca. 63 m ²	Type	Apartment
Available from	01.07.2026	Commission	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	2.5	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	1	Construction method	Solid
Bathrooms	1		
Year of construction	1904		

Property ID: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

The property



Property ID: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

The property



Property ID: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

The property



Property ID: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

The property



Property ID: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

The property



Property ID: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

The property



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

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

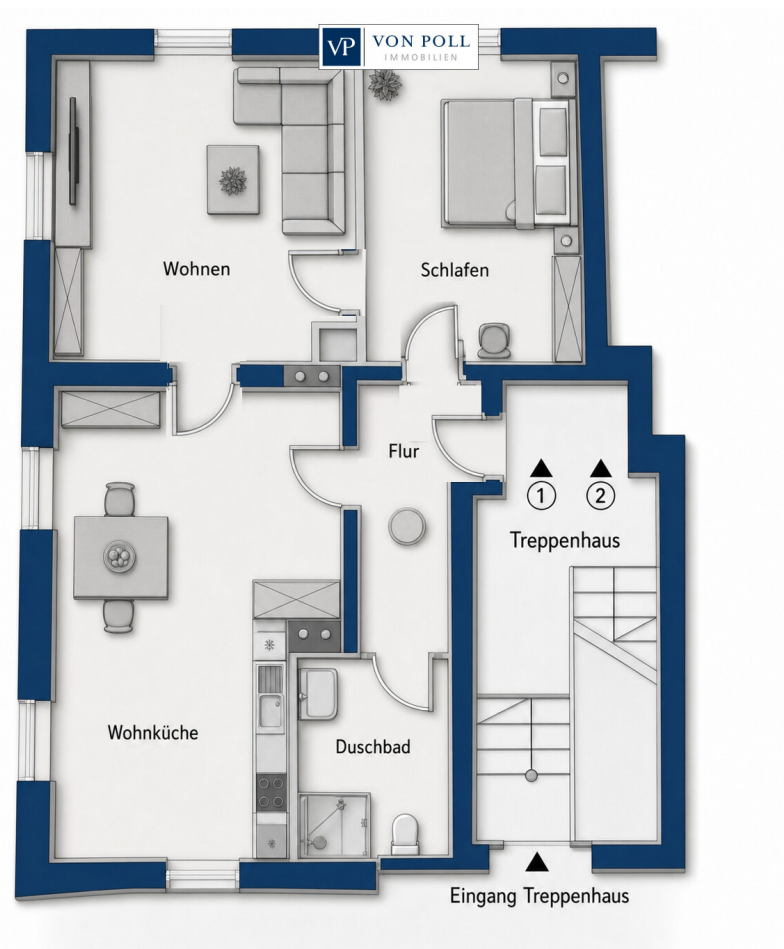
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com/landshut

Property ID: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

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: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

A first impression

Zentral, gemütlich, liebenswert!!!

Pfiffige 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Nikola!!!

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung in einem 9-Parteienhaus im Hochparterre vereint den Charakter eines historischen Altbaus aus der Gründerzeit mit zeitgemäß renovierter Ausstattung in einer der gefragtesten Lagen Landshuts.

Das Haus aus dem Jahr 1904 zählt zu den eingetragenen Baudenkmälern der Stadt. Sein Mansarddachbau mit geschweiftem Zwerchgiebel, Erkern und Balkonen mit gusseisernen Gittern verleiht dem Gebäude eine unverwechselbare Ausstrahlung.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch den neu verlegten Eichen-Vinylparkett, der mit seiner warmen Optik ein angenehmes Wohngefühl schafft. Die Wohnküche verbindet Kochen und Wohnen harmonisch, die charakteristischen Doppel-Kassettenholzfenster unterstreichen den historischen Charme.

Das 2015 neu gestaltete Duschbad mit Fenster bietet modernen Komfort; eine Gasheizung wärmt die Wohnung zuverlässig.

Ein kleines Kellerabteil ergänzt die Wohnung um zusätzlichen Stauraum.

Das Objekt wird von Biller Immobilien e.K. verwaltet. Die Instandhaltungsrücklage bewegte sich Ende 2025 bei ca. 26.000,-.

Das monatliche Hausgeld wird mit 362,00 € zuzüglich 30,34 € Rücklagenzuführung (Wirtschaftsplan 2026) veranschlagt.

Eine ideale Wohnung für Paare oder Singles, die den Charme eines Gründerzeithauses, eine frisch renovierte Ausstattung und eine lebendige Lage im Nikolaviertel zu schätzen wissen.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Property ID: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

All about the location

Mittendrin, aber nicht mitten im Trubel

Die Johannisstraße liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts – ruhig genug zum Wohlfühlen, nah genug für alles, was das Stadtleben ausmacht.

Bis zur Altstadt mit ihrer beeindruckenden Burg Trausnitz, den Cafés und Restaurants rund um den Hauptplatz sowie den täglichen Einkaufsmöglichkeiten sind es nur wenige Gehminuten.

Wer gerne schlendert statt fährt, wird diese Adresse schnell zu schätzen wissen.

Auch für Berufspendler bietet die Lage echte Vorteile: Der Bahnhof Landshut ist bequem zu Fuß oder per Rad erreichbar, die Anbindung an die S-Bahn und den Regionalverkehr Richtung München ist hervorragend. Das eigene Auto braucht man hier schlicht nicht täglich.

Supermärkte, Apotheken, Ärzte und alles für den alltäglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Umgebung. Wer nach Feierabend lieber einen Kaffee in der Sonne trinkt als lange im Auto zu sitzen, ist hier genau richtig – das Leben spielt sich direkt vor der Haustür ab.

Property ID: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

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: 26085064 - 84034 Landshut - Nikola

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