

Landshut

Nur 51 Stufen zum Glück! Sehr gut eingeteilte 3-Zimmer- Eigentumswohnung direkt an der Flutmulde!

Property ID: 26085089



PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 73 m² • ROOMS: 3

Property ID: 26085089 - 84034 Landshut

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

Property ID: 26085089 - 84034 Landshut

At a glance

Property ID	26085089
Living Space	ca. 73 m²
Floor	3
Rooms	3
Bedrooms	2
Bathrooms	1
Year of construction	1963
Type of parking	1 x Garage, 20000 EUR (Sale)

Purchase Price	245.000 EUR
Type	Apartment
Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Balcony

Property ID: 26085089 - 84034 Landshut

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Heavy natural gas
Energy certificate valid until	20.11.2027
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	90.00 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	2014

Property ID: 26085089 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085089 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085089 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085089 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085089 - 84034 Landshut

The property



Property ID: 26085089 - 84034 Landshut

The property



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

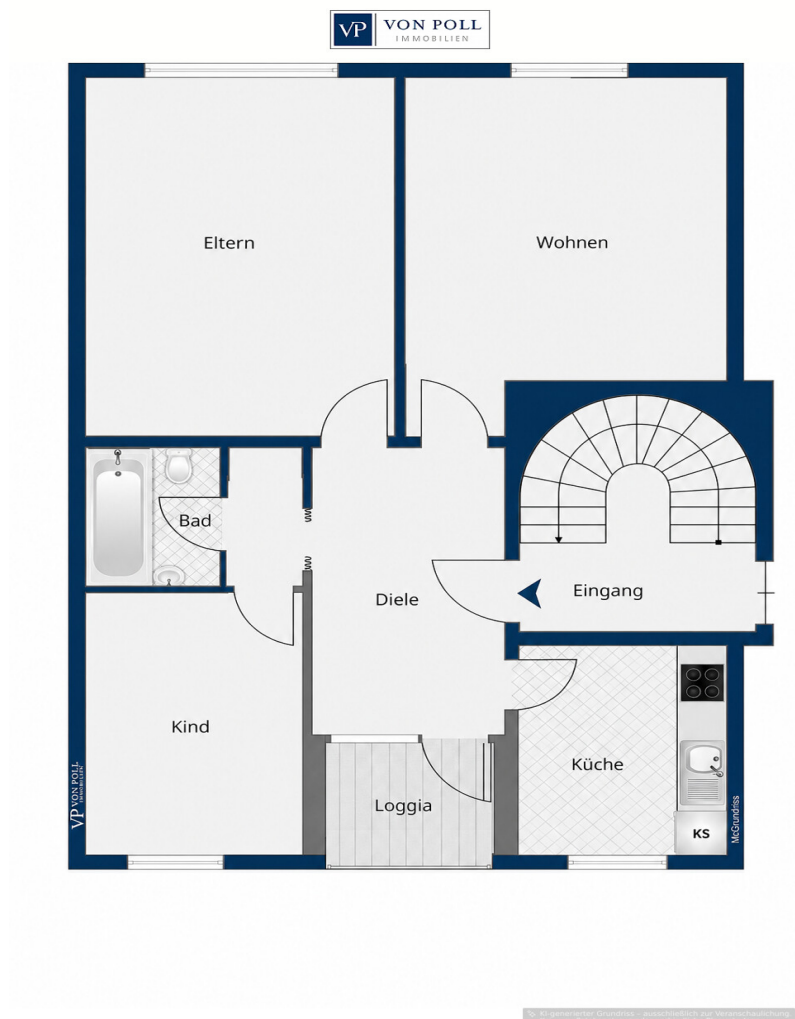
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



www.von-poll.com/landshut

Property ID: 26085089 - 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: 26085089 - 84034 Landshut

A first impression

Nur 51 Stufen zum Glück!!!

Sehr gut eingeteilte 3-Zimmer-Eigentumswohnung direkt an der Flutmulde!!!

Direkt an der Landshuter Flutmulde, dem grünen Band durch die Stadt, erwartet Sie diese charmante 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 73 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses.

Der starke und durchdachte Grundriss überzeugt auf Anhieb: Zwei Schlafzimmer, ein großzügiger Wohnbereich, eine schöne Diele sowie eine ausreichend große Küche bieten beste Voraussetzungen für individuelles Wohnen. Ein besonderer Pluspunkt ist die kleine, überdachte Loggia mit herrlichem Blick ins Grüne und auf die Flutmulde – ein geschützter Platz zum Entspannen mit überraschend viel Natur mitten in Landshut.

Die Wohnung wurde bewusst auf einen soliden Ausgangszustand für die individuelle Neugestaltung zurückgeführt.

Die Wände sind weiß gestrichen und die Türen frisch lackiert. Böden, Sockelleisten und Küche können ganz nach eigenem Geschmack neu gestaltet werden.

Das innenliegende Bad befindet sich noch im ursprünglichen Zustand und sollte vollständig modernisiert werden.

Damit bietet sich die Gelegenheit, die Wohnung von Grund auf nach den eigenen Vorstellungen auszustatten – ohne erst aufwendig alte Einbauten entfernen zu müssen.

Ein nützliches Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum. Besonders praktisch: Zum Angebot gehört eine Einzelgarage.

Die 51 Stufen wollen zwar genommen werden – oben angekommen wartet dafür eine erstklassig geschnittene Wohnung mit schönem Grünblick, viel Gestaltungspotenzial und einer besonderen Lage direkt an der Flutmulde.

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

Property ID: 26085089 - 84034 Landshut

All about the location

Die ausbaufähige Wohnung befindet sich in zentraler und äußerst verkehrsgünstiger Lage im beliebten Landshuter Nikolaviertel, unmittelbar an der Flutmulde.

Diese bietet mit ihren weitläufigen Fuß- und Radwegen einen hohen Freizeit- und Erholungswert direkt vor der Haustür und schafft einen angenehmen Ausgleich zur urbanen Lage.

In die historische Landshuter Altstadt mit ihrer attraktiven Fußgängerzone, zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés gelangt man in kurzer Zeit..

Auch der Landshuter Hauptbahnhof befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist über die Flutmulde bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Infrastruktur für den täglichen Bedarf ist hervorragend. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Lebens befinden sich im näheren Umfeld.

Auch das Klinikum Landshut mit seinem angeschlossenen Gesundheitszentrum und weiteren medizinischen Einrichtungen ist schnell erreichbar.

Für Freizeit und Sport bietet die Lage ebenfalls beste Voraussetzungen: Das Sportzentrum West mit seinen umfangreichen Sportanlagen sowie das Landshuter Stadtbad liegen in der näheren Umgebung.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist sehr gut. Die wichtigen Bundesstraßen sowie die Autobahn A92 sind schnell erreichbar und ermöglichen eine komfortable Anbindung in Richtung München, Flughafen München, Deggendorf und Regensburg.

Eine rundum attraktive Wohnlage, die kurze Wege, eine ausgezeichnete Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zur Flutmulde ideal miteinander verbindet.

Property ID: 26085089 - 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 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: 26085089 - 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