

Landshut

# Toplage Nikolaviertel: Modernisierte 3,5 Zimmer Wohnung, Balkon, TG-Stellplatz und grüner Ausblick

*Número de propiedad: 26085032*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 86 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4**

**Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut**

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## De un vistazo

Número de propiedad	26085032	Precio de compra	449.000 EUR
Superficie habitable	ca. 86 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	2	Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	4	Modernización / Rehabilitación	2025
Dormitorios	2	Estado de la propiedad	cuidado
Baños	1	Método de construcción	Sólido
Año de construcción	1983	Espacio utilizable	ca. 8 m <sup>2</sup>
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 20000 EUR (Venta)	Características	Balcón

Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	99.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	27.03.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1983

Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## La propiedad



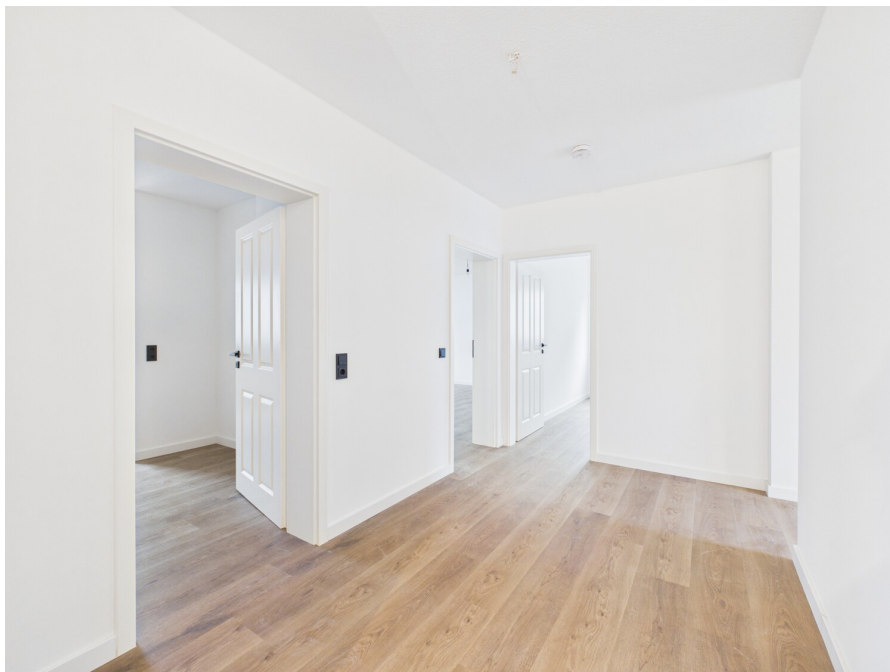
Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## La propiedad



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

The advertisement features a smartphone in the foreground displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. In the background, a desktop monitor shows a real estate website interface with a search form and a map. A smaller smartphone is also visible on the left side of the monitor.

Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## La propiedad

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**  
ANALYSE UND RANGIERUNG  
TOP-MAKLER LANDSHUT  
VON POLL IMMOBILIEN

**E.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Service, beste Kommunikation  
2025  
Ereignispartner vom 1. bis 31. März 2025

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
PRESTIGE  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut**

## Una primera impresión

Eine seltene Gelegenheit in absolut begehrter Lage von Landshut – diese stilvoll modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung vereint urbanes Wohnen mit einem ruhigen, grünen Umfeld direkt am Klostergarten.

Auf ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl Singles, Paare als auch kleine Familien begeistert. Bereits beim Betreten spürt man die hochwertige Aufwertung der Wohnung, die im Jahr 2025 umfassend modernisiert wurde. Besonders hervorzuheben ist das elegant gestaltete Badezimmer mit bodengleicher Dusche und integrierter Fußbodenheizung – modern, komfortabel und zeitlos zugleich.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zum Balkon. Hier genießen Sie einen schönen, grünen Ausblick in die gewachsene Nachbarschaft – ein Ort der Ruhe mitten in der Stadt. Die Kombination aus urbaner Lage und angenehmer Privatsphäre macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Schlafzimmer sowie ein weiteres Zimmer, das flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung (ca. 3,7 m<sup>2</sup> nicht in der Wohnfläche enthalten), der zusätzlichen Stauraum bietet.

Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für komfortables Parken, während ein eigenes Kellerabteil weitere Nutzfläche schafft. Die gepflegte, gewachsene Wohnanlage unterstreicht den nachhaltigen Wert dieser Immobilie und bietet ein angenehmes, ruhiges Wohnumfeld.

Diese Wohnung ist die perfekte Wahl für alle, die zentrales Wohnen mit Qualität, Ruhe und einem stilvollen Ambiente verbinden möchten – ein echtes Highlight in Landshut.

**Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut**

## Detalles de los servicios

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Absolute Toplage am Klostergarten im beliebten Nikolaviertel
- \* Zentrale Lage zwischen Innenstadt und Bahnhof
- \* Ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche – optimal geschnittene 3,5 Zimmer
- \* Umfassend modernisiert im Jahr 2025
- \* Modernes Badezimmer mit bodengleicher Dusche
- \* Fußbodenheizung im Bad für zusätzlichen Komfort
- \* Heller Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Balkon
- \* Balkon (ca. 7 m<sup>2</sup>) mit schönem, grünem Ausblick
- \* Praktischer Abstellraum in der Wohnung (ca. 3,7 m<sup>2</sup>)
- \* Tiefgaragenstellplatz für komfortables Parken
- \* Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- \* Gepflegte, gewachsene Wohnanlage mit ruhigem Umfeld

**Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut**

## Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage von Landshut – direkt am Kloostergarten im beliebten Nikolaviertel.

Diese Lage zählt zu den gefragtesten innerstädtischen Wohngebieten und vereint urbanes Leben mit einer grünen, gewachsenen Umgebung.

Eingebettet zwischen Innenstadt und Bahnhof profitieren Sie hier von kurzen Wegen in alle Richtungen: Die historische Altstadt mit ihren charmanten Gassen, Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten ist ebenso schnell erreichbar wie der Hauptbahnhof mit optimaler Anbindung nach München und in die gesamte Region.

Trotz der zentralen Lage genießen Sie ein hohes Maß an Ruhe und Lebensqualität. Der direkte Blick ins Grüne, eingewachsene Strukturen und die Nähe zu Parkanlagen schaffen eine besondere Wohnatmosphäre – ein seltenes Zusammenspiel aus Stadtleben und Erholung.

Das Nikolaviertel steht für eine gewachsene Nachbarschaft, urbane Vielfalt und eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem erreichbar.

Hier wohnen Sie mitten im Stadtleben – und dennoch im Grünen. Eine Lage, die in Landshut nur selten in dieser Qualität zu finden ist.

**Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut**

## Otros datos

**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.

**Número de propiedad: 26085032 - 84034 Landshut**

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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