

## Landshut

Amplio edificio clásico de época: vida elegante en una ubicación privilegiada en Landshut, incluido espacio de estacionamiento subterráneo.

Número de propiedad: 25085019-2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



PRECIO DE COMPRA: 795.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 135 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 4

Número de propiedad: 25085019-2 - 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: 25085019-2 - 84034 Landshut

## De un vistazo

Número de propiedad	25085019-2
Superficie habitable	ca. 135 m²
Piso	3
Habitaciones	4
Dormitorios	2
Baños	1
Año de construcción	1904
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo

Precio de compra	795.000 EUR
Piso	Piso
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 20 m²
Características	Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 25085019-2 - 84034 Landshut

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Gas
Certificado energético válido hasta	22.02.2035
Fuente de energía	Gas

Certificado energético	Certificado energético
Demanda de energía final	209.40 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	G
Año de construcción según el certificado energético	1904



Número de propiedad: 25085019-2 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085019-2 - 84034 Landshut

## La propiedad





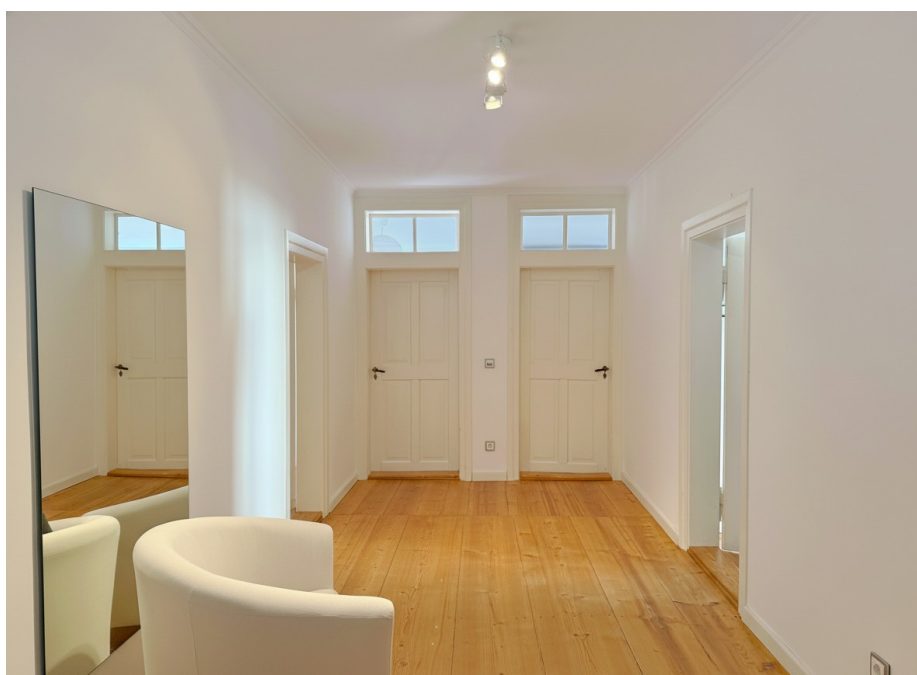
Número de propiedad: 25085019-2 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085019-2 - 84034 Landshut

## La propiedad





Número de propiedad: 25085019-2 - 84034 Landshut

## La propiedad





Número de propiedad: 25085019-2 - 84034 Landshut

## La propiedad



Número de propiedad: 25085019-2 - 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)

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**  
REALTY AWARD  
TOP-Makler Landshut  
★★★★★  
Beste Makler von  
von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Beste Immobilienmakler  
09/2025  
Neuzeitige digitale Services

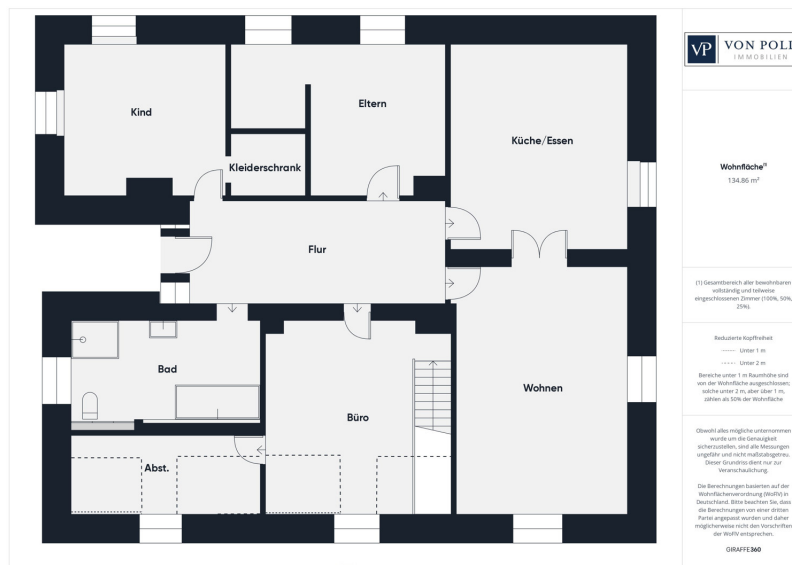
**F&ZUS**  
TOP  
NATIONALER  
AUFGIEßER  
2025  
von Poll Immobilien  
BESTE IMMOBILIEN

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



Número de propiedad: 25085019-2 - 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: 25085019-2 - 84034 Landshut

## Una primera impresión

Diese großzügige Altbauwohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Stadthauses in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts – ruhig, zentral und von historischer Bausubstanz geprägt. Mit ca. 135?m<sup>2</sup> Wohnfläche und fünf gut geschnittenen Zimmern bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Familie.

Die Wohnung überzeugt durch hohe Decken, große Fenster und charmante Parkett- und Natursteinböden, die dem Wohnraum eine stilvolle Atmosphäre verleihen. Der Altbaucharakter wurde bewahrt, ohne auf modernen Wohnkomfort zu verzichten.

Die Küche ist derzeit nicht eingebaut, aber alle Anschlüsse sind bereits vorbereitet – so haben Sie die Möglichkeit, Ihre Wunschküche individuell zu realisieren. Das Badezimmer ist modern ausgestattet, mit hochwertigen Armaturen und angenehmer Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort.

Das Gebäude wurde massiv errichtet und regelmäßig gepflegt – zuletzt mit der kompletten Dacherneuerung im Jahr 2024, was den Werterhalt nachhaltig sichert. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Heizungsanlage.

Ein wohnungsnaher Tiefgaragenstellplatz kann miterworben werden und ist im Kaufpreis bereits inkludiert. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit der Gartennutzung sowie – nach Abstimmung mit der Eigentümergemeinschaft – eine Option auf die Errichtung einer Dachterrasse.

Die Lage zählt zu den besten in Landshut: Die historische Altstadt ist schnell erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der öffentliche Nahverkehr – eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Rückzugsort.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/cd2123d3541c4289bdc3679e5f72a409>

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit für urbanes Wohnen mit Stil und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Número de propiedad: 25085019-2 - 84034 Landshut

## Detalles de los servicios

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Herrschaftliches Wohnen – Exklusive Altbauwohnung mit zeitloser Eleganz
- \* Beste Lage – Einer der schönsten Stadtteile und Straßenzüge Landshuts
- \* Tiefgaragenstellplatz
- \* Gartennutzung und die Möglichkeit einer Dachterrasse
- \* Wahrzeichen der Stadt im Blick – Ein Wohnraum mit einzigartiger Aussicht
- \* Erstklassige Altbauwohnung – Hohe Decken, großzügige Räume, historische Atmosphäre
- \* Zeitgenössisches Gebäude – Altbaucharme kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten
- \* Dach 2024 erneuert – Werterhalt und Energieeffizienz langfristig gesichert
- \* Zeitgemäße und moderne Ausstattung – Stilvoll saniert und sofort bezugsbereit
- \* Beeindruckende Raumhöhe & Großzügigkeit – Offen, hell und repräsentativ
- \* Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – Perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten
- \* Urbanes Leben pur – Zentral, lebendig und doch mit Rückzugsmöglichkeiten
- \* Virtuelle Besichtigung möglich – Jetzt online registrieren und erste Eindrücke sammeln
- \* Attraktiver Quadratmeterpreis von 5.200 € – Einzigartiges Angebot für anspruchsvolle Käufer

Eine außergewöhnliche Immobilie für alle, die exklusives Wohnen mit urbanem Flair verbinden möchten!



Número de propiedad: 25085019-2 - 84034 Landshut

## Todo sobre la ubicación

Diese selten schöne Gelegenheit befindet sich in einem der schönsten Stadtteile Landshuts, in einer der exklusivsten Straßen der Stadt. Hier verbindet sich historischer Charme mit modernem Stadtleben – eine perfekte Kombination für anspruchsvolles Wohnen.

Die zentral gelegene Immobilie bietet Ihnen alles, was das urbane Leben ausmacht: Die malerische Altstadt mit ihren historischen Gassen, charmanten Cafés, erstklassigen Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Die belebten Straßen Landshuts vereinen Kultur, Geschichte und eine hohe Lebensqualität – ein Ort, an dem man gerne lebt.

Gleichzeitig genießen Sie eine hervorragende Anbindung an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die idyllischen Isarauen, die sich perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden in der Natur eignen, liegen nur wenige Minuten entfernt. Sport- und Wellnessbegeisterte profitieren zudem von der Nähe zum Schwimmbad, das eine großartige Möglichkeit zur aktiven Erholung bietet.

Trotz der zentralen und urbanen Lage bietet diese Immobilie Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten. Die großzügige Raumaufteilung und die hohe Wohnqualität machen sie zu einem wahren Wohnjuwel, das sich ideal für diejenigen eignet, die das Beste aus Stadt- und Naturleben genießen möchten.

Ein weiteres Highlight: Das Wahrzeichen der Stadt ist direkt im Blick, was den einzigartigen Charakter dieser Immobilie noch einmal unterstreicht.

Erleben Sie höchste Lebensqualität in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts – diese exklusive Altbauwohnung ist eine echte Rarität und bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, urbanes Wohnen mit historischem Flair zu verbinden.

Número de propiedad: 25085019-2 - 84034 Landshut

## Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 209.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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.

Número de propiedad: 25085019-2 - 84034 Landshut

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase 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)