

Landshut

# Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit schönem Glas-Erker & Balkon am Landshuter Moniberg

CODE DU BIEN: 26085038



PRIX D'ACHAT: 335.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 68,7 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3

**CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Plans d'étage**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26085038</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>335.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 68,7 m<sup>2</sup></b>	<b>Type</b>	<b>Etage</b>
<b>Pièces</b>	<b>3</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>	<b>Aménagement</b>	<b>Jardin / utilisation partagée, Balcon</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1993</b>		
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x surface libre, 10000 EUR (Vente)</b>		

**CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>121.50 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>11.03.2035</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1993</b>

CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut**

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut

## La propriété



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, a laptop, and a tablet displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen'. The laptop and tablet screens show a search results page with a map and property details.

CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut

# La propriété

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**

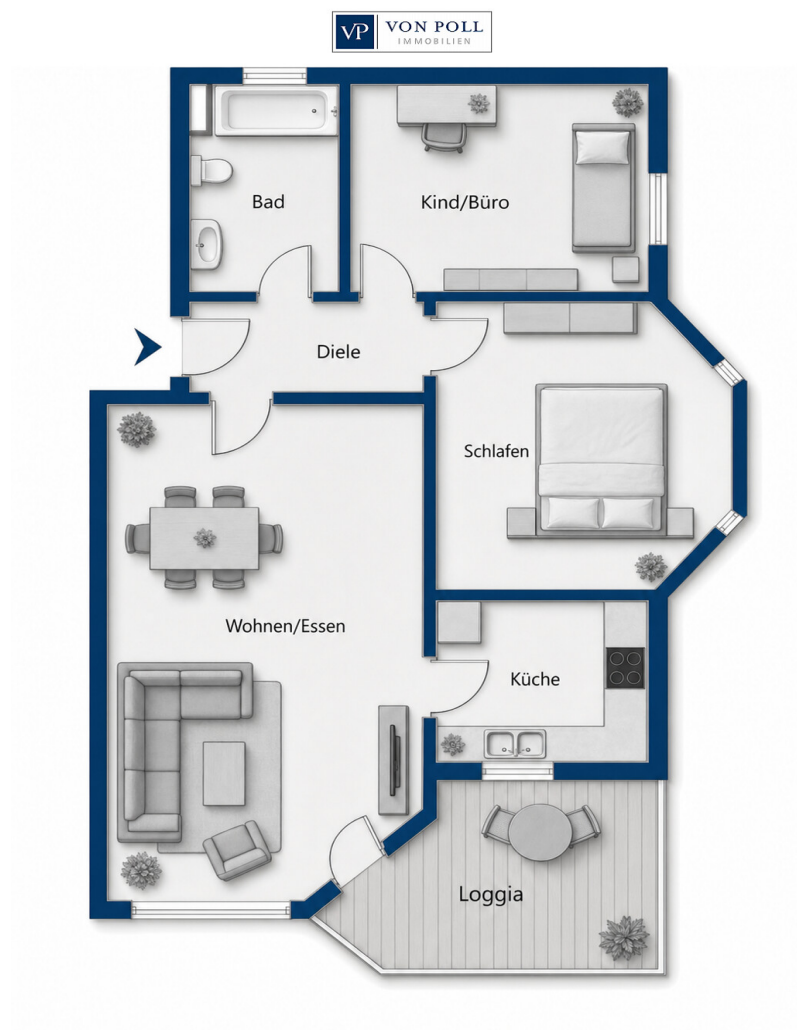
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.



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

CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut**

## Une première impression

In attraktiver Wohnlage von Landshut – im beliebten Stadtteil Moniberg – präsentiert sich diese charmante 3-Zimmer-Wohnung als interessante Gelegenheit für Kapitalanleger oder perspektivisch auch Eigennutzer.

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gepflegten Wohnanlage mit lediglich sieben Einheiten auf einem großzügigen Grundstück mit altem Baumbestand und ansprechendem Gesamtbild. Bereits beim Betreten vermittelt das Anwesen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Ruhe und Privatsphäre.

Die Wohnung selbst überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 69 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer angenehm hellen Atmosphäre. Große Fensterflächen und ein stilvoller Glas-Erker sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Wohnbereich eine freundliche, offene Wirkung. Besonders hervorzuheben ist zudem der großzügige Balkon, der den Wohnraum ideal erweitert und schöne Sonnenstunden im Grünen ermöglicht.

Die Immobilie verfügt über zwei gut nutzbare Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine separate Küche sowie einen gemütlichen Wohn- und Essbereich mit ansprechendem Schnitt. Das gesamte Gebäude wurde im Jahr 1994 in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Stellplatz. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sind ebenfalls vorhanden. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 635 € (inkl. Außenstellplatz). Dadurch bietet sich insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Möglichkeit zum Einstieg in den Landshuter Immobilienmarkt. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 373 €.

Eine charmante Wohnung mit viel Licht, angenehmem Wohngefühl und attraktiver Lage – klein, aber fein, mit langfristigen Potenzial.

**CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

Der Moniberg in Landshut zählt zu den angenehm gewachsenen Wohnlagen der Stadt und erfreut sich insbesondere bei Familien, Paaren und langjährigen Bewohnern großer Beliebtheit. Die Umgebung überzeugt durch eine schöne Durchmischung aus gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und viel Grün – ein Wohnumfeld mit lebendiger Nachbarschaft und angenehmer Atmosphäre für nahezu jede Lebensphase.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus guter Infrastruktur und hoher Alltagstauglichkeit. Das nahegelegene Kaserneneck bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in komfortabler Reichweite. Auch Kindergärten, Schulen, Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind gut erreichbar und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Lage.

Die Umgebung lädt zudem zu Spaziergängen, Fahrradtouren und alltäglichen Wegen mit dem Rad ein. Durch die gut ausgebauten Radwege gelangt man bequem in Richtung Innenstadt, zu Naherholungsflächen oder zu verschiedensten Einrichtungen innerhalb des Stadtgebiets.

Eine Wohnlage, die durch ihre gewachsene Struktur, die angenehme Nachbarschaft und die gute Erreichbarkeit überzeugt – ideal für Menschen, die stadtnah wohnen und gleichzeitig ein harmonisches Wohnumfeld genießen möchten.

**CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut**

## **Plus d'informations**

**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.

**CODE DU BIEN: 26085038 - 84028 Landshut**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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