

Landshut

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

**Αριθμός ακινήτου: 26085032**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 449.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 86 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 4**

**Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut**

- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Με μια ματιά

Αριθμός ακινήτου	26085032	Τιμή αγοράς	449.000 EUR
Επιφάνεια	ca. 86 m <sup>2</sup>	Διαμέρισμα	Πάτωμα
Πάτωμα	2	Προμήθεια	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Δωμάτια	4		
Κατάσταση του ακινήτου	2		
τουαλέτα	1	Έτος ανακαίνισης	2025
Έτος κατασκευής	1983	Μέθοδος κατασκευής	Στερεό
Χώρος στάθμευσης	1 x Υπογείο πάρκινγκ, 20000 EUR (Πώληση)	Χρησιμοποιήσιμος χώρος	ca. 8 m <sup>2</sup>
		Έπιπλα	Μπαλκόνι

Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Ενεργειακά δεδομένα

Συστήματα θέρμανσης	Κεντρική θέρμανση	Πιστοποιητικό ενέργειας	VERBRAUCH
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Τελική κατανάλωση ενέργειας	99.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως	27.03.2028	Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης	C
Πηγή ενέργειας	Αέριο	Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό	1983

Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Το ακίνητο



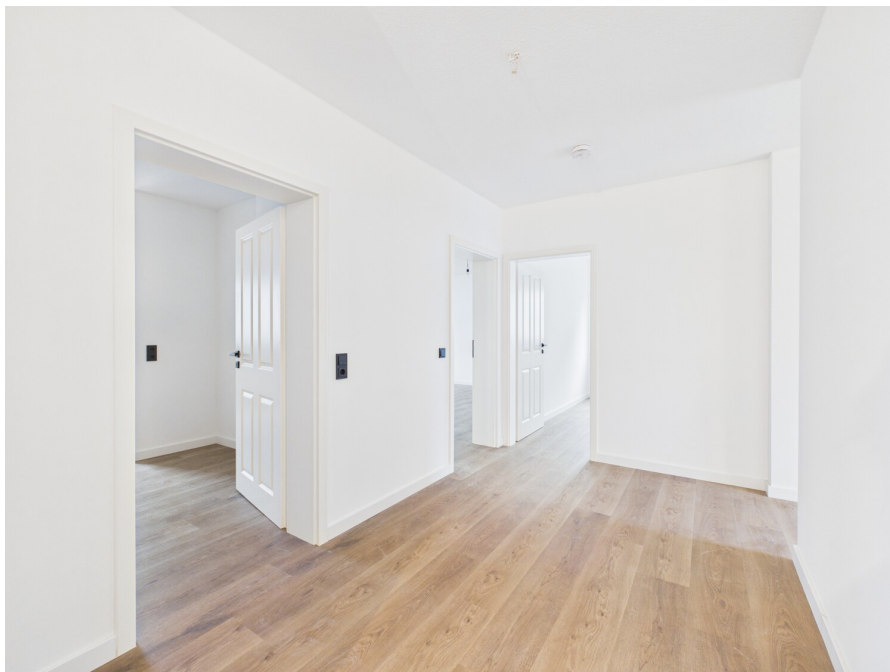
Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Το ακίνητο



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

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. The overall design is clean and professional, with a dark blue background for the text and logo.

Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Το ακίνητο

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

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Serviceleistungen  
2024  
Ereignispartner von VORREITER

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

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

Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut

## Κάτοψη



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut**

## Μια πρώτη εντύπωση

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.

**Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut**

## Λεπτομέρειες των ανέσεων

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

**Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut**

## Όλα για την τοποθεσία

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 Wohngegenden 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut**

## Άλλες πληροφορίες

**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 vorbehaltenlich 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.

**Αριθμός ακινήτου: 26085032 - 84034 Landshut**

## Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

---

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