

Landshut

## Großzügiger Altbauklassiker – Stilvolles Wohnen in Bestlage von Landshut inkl. Tiefgaragenstellplatz

???????? ?????: 25085019-2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



???? ??????: 795.000 EUR • ??????????: ca. 135 m<sup>2</sup> • ??????: 4

?????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

● ?? ??? ?????

● ?? ????????

● ??????????? ?????????

● ?????? ?????????

● ??? ??? ????? ?????????

● ?????????????? ??? ?????????

● ??? ??? ??? ??????????

● ????? ?????????????

● ?????????????????

???????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

## ?? ??? ????

????????? ??????????	25085019-2	????? ???????	795.000 EUR
???????????	ca. 135 m <sup>2</sup>	???????????	???????
???????	3	???????????	Käuferprovision
?????????	4		beträgt 3 % (inkl.
?????????? ???	2		MwSt.) des
???????????			beurkundeten
???????????	1		Kaufpreises
????? ????????????	1904	????? ??????????????	2024
????? ????????????	1 x ????????	???????????	???????
	???????????	???????????????????	ca. 20 m <sup>2</sup>
		???????	???????

???????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

## ????????? ??????

???????????	????????? ????????
???????????	
???? ????????????	??????
???????????????	22.02.2035
???????????????????	
?????? ???	
???? ????????????	??????

???????????????????	BEDARF
???????????	
?????? ????????	209.40 kWh/m²a
???????????	
???????????	G
???????????	
???????????	
?????? ????????????	1904
?????????? ?? ??	
???????????	
???????????????	

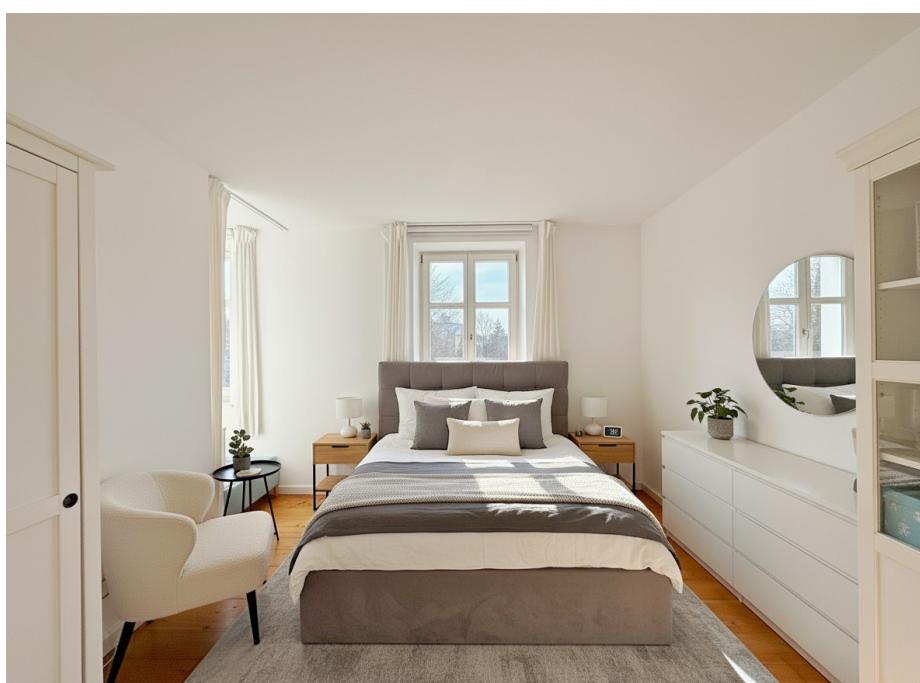
???????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

?? ??????



???????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

?? ??????



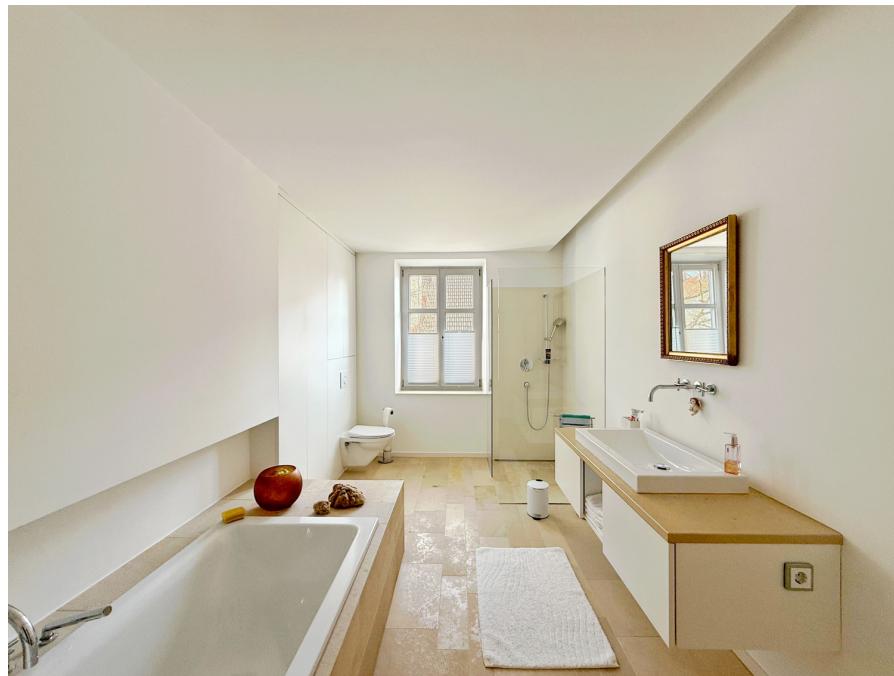
???????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

?? ??????



???????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

?? ??????



???????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

?? ??????



???????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

?? ??????



???????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

?? ??????

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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  
MAILER-KOMPASS  
BROKER  
Top-Makler Landshut  
5 ★★★★  
von Poll Immobilien

F.A.Z. INSTITUT  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

Focus  
TOP  
TECHNOLOGIE  
ANBIETER  
2025  
von Poll Immobilien

www.von-poll.com/landshut

???????? ? ????????: 25085019-2 - 84034 Landshut

???????



???? ? ??????? ? ?? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ? ?? ??????? ?? ?? ?? ??????. ??? ??  
???? ???, ??? ??????? ?? ??????? ?? ??????? ?? ?? ??????? ?? ??????? ?? ???????.

???????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

## ??? ????

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!

???????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

## ????????????? ??? ??????

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 Wohntraum 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!

?????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

## ??? ??? ??? ????????

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 Raumauflistung 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.

?????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

## ????? ??????????

Es liegt ein Energiebedarfssausweis 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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

?????? ?????: 25085019-2 - 84034 Landshut

????????????? ??????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ????:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut  
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0  
E-Mail: landshut@von-poll.com

???? ?????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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