

Landshut

## 2,5-Zimmer-Wohnung mit Terrasse am beliebten Hofberg

????????? ??????????: 25085108

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 320.000 EUR • ??????????: ca. 63 m<sup>2</sup> • ??????: 2.5

???????? ?????????: 25085108 - 84036 Landshut

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ??????? ???????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ?????????????????
- ?????????????????????

???????? ?????????: 25085108 - 84036 Landshut

?? ??? ??????

???????? ?????????	25085108	???? ?????	320.000 EUR
????????	ca. 63 m²	????????	Käuferprovision beträgt 3,00% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????????? ??	01.02.2026		
????????	2.5		
?????????????? ??	1		
????????		???? ?????????????	2025
????????	1	????????	??????
???? ?????????????	1997	????????????	
????? ?????????????	1 x ??????????? ?? ?????????????, 10000 EUR (??????)	??????	???????, ???????????????? ???????

???????? ?????????: 25085108 - 84036 Landshut

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

?????????? ??????????	?????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	???????? ??????? ??????	???????? ??????? ????????????	88.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	07.03.2029	???????????? ????????????? ????????????	C
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1997

???????? ??????????: 25085108 - 84036 Landshut

?? ????????





???????? ??: 25085108 - 84036 Landshut

?? ???????





???????? ?????: 25085108 - 84036 Landshut

?? ???????



???????? ?????????: 25085108 - 84036 Landshut

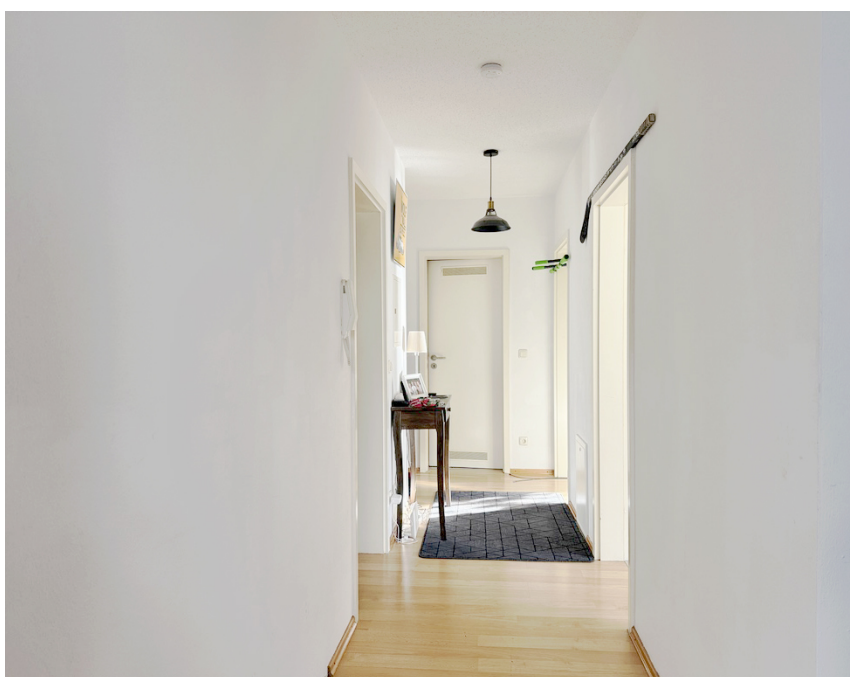
?? ????????





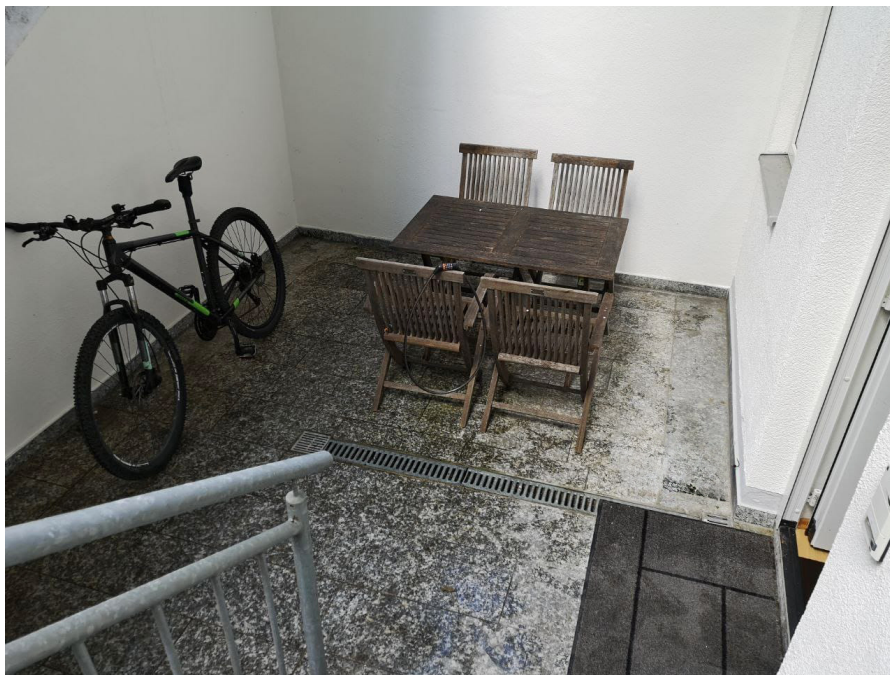
???????? ?????: 25085108 - 84036 Landshut

?? ???????



???????? ?????????: 25085108 - 84036 Landshut

?? ?????????

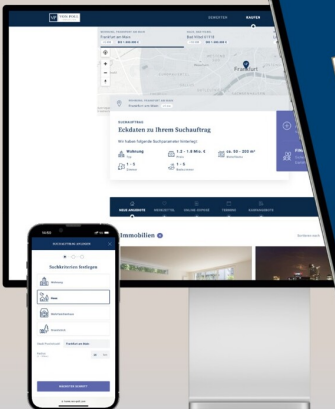




???????? ??: 25085108 - 84036 Landshut

?? ???????





**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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



???????? ??: 25085108 - 84036 Landshut

?? ???????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

???????? ??????????: 25085108 - 84036 Landshut

???????



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

??????? ?????????: 25085108 - 84036 Landshut

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

Die Wohnung liegt zentral dennoch ruhig in zweiter Häuserreihe. Hinter dem Gebäude verläuft ein Fahrrad- und Fußweg.

Über wenige Stufen gelangen Sie in Ihr neues Zuhause. Sie betreten es über einen eigenen Eingangsbereich. Dieser eignet sich als kleine Terrasse oder als geschützter Platz für Ihr Fahrrad.

Die Diele bietet Platz für Einbauschränke und sorgt für eine klare Struktur. Das Wohnzimmer wirkt hell und großzügig. Von hier erreichen Sie die etwa zehn Quadratmeter große Terrasse. Sie ist uneinsehbar und schafft einen privaten Außenbereich. Außenrollos bieten zusätzlichen Sicht und Sonnenschutz.

Die Küche ist mit einer Einbauküche mit Elektrogeräten ausgestattet. Die Küche ist im Kaufpreis enthalten. Eine kleine Sitzmöglichkeit findet bequem Platz. Ein separater Abstellraum dient für Vorräte und Haushaltsutensilien.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Grünen. Der Blick bleibt geschützt, auch von hier können Sie die Terrasse betreten. Das Bad ist gefliest. Es verfügt über eine Badewanne und einen Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Der Carportstellplatz kann für 10.000 Euro erworben werden. Zu der Wohnung gehört auch ein Kellerraum mit ca.12qm.

Das Haus umfasst neun Parteien und wirkt gepflegt. Der Treppenabgang erhält zeitnah eine Sanierung, dafür sind pro Wohneinheit etwa 2000 Euro geplant. Die Heizungsanlage wurde Mitte 2025 erneuert.

Die Wohnung ist aktuell vom Eigentümer bewohnt. Der Auszug erfolgt bis zum 31.01.2026. So planen Sie Ihren Einzug klar und geordnet.

Überzeugen Sie sich selbst von der Wohnung und vereinbaren einen Besichtigungstermin.



??????? ?????????: 25085108 - 84036 Landshut

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

Diese Immobilie liegt in einer sehr beliebten Lage von Landshut.

Der Hofberg repräsentiert ein bevorzugtes Umfeld mit erstklassiger Wohnqualität. Eines der Landshuter Wahrzeichen, die Burg Trausnitz mit dem angrenzenden Hofgarten und seinen Tiergehegen ist schnell erreicht. Hier kann man die "grüne Lunge Landshuts" bei stimmungsvollen Spaziergängen genießen. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie der Kindergarten und die Grundschule liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung. Der Standort bietet alle Möglichkeiten, bequem in wenigen Fahrminuten über verschiedene Wege ins Landshuter Zentrum zu gelangen. Zwei Bundesstraßen sind ebenfalls schnell erreicht. Die B15 führt nach Rosenheim und die B299 in Richtung österreichische Grenze. In gut 30 Minuten Fahrzeit ist man am Münchener Flughafen. Insgesamt eine hervorragende Infrastruktur.

??????? ?????????: 25085108 - 84036 Landshut

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 7.3.2029.

Endenergiebedarf beträgt 88.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1997.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25085108 - 84036 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)