

Landshut

Urban. Hochwertig. Durchdacht. – Sonnige Neubauwohnung mit Balkon, Lift & übergroßen TG- Stellplätzen

???????? ?????????: 26085002

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 425.000 EUR • ?????????: ca. 70,62 m² • ??????: 2

???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

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

???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

?? ??? ??????

???????? ?????????	26085002	???? ?????	425.000 EUR
????????	ca. 70,62 m ²	????????	??????
????????	2	????????	Käuferprovision
?????????? ??	1		beträgt 3 % (inkl.
????????			MwSt.) des
????????	1		beurkundeten
???? ?????????	2020	??????	Kaufpreises
???? ?????????	2 x ?????	??????	??????
	????????, 35000	??????	????????????
	EUR (????)		??????, ???????

???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

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

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	BEDARF
????? ????????????	??????	???????? ??????? ????????????	33.90 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ???????? ???	17.08.2033	???????????? ?????????????? ??????????	A
????? ????????????	??????	????? ????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2020

???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

?? ????????



???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

?? ?????????



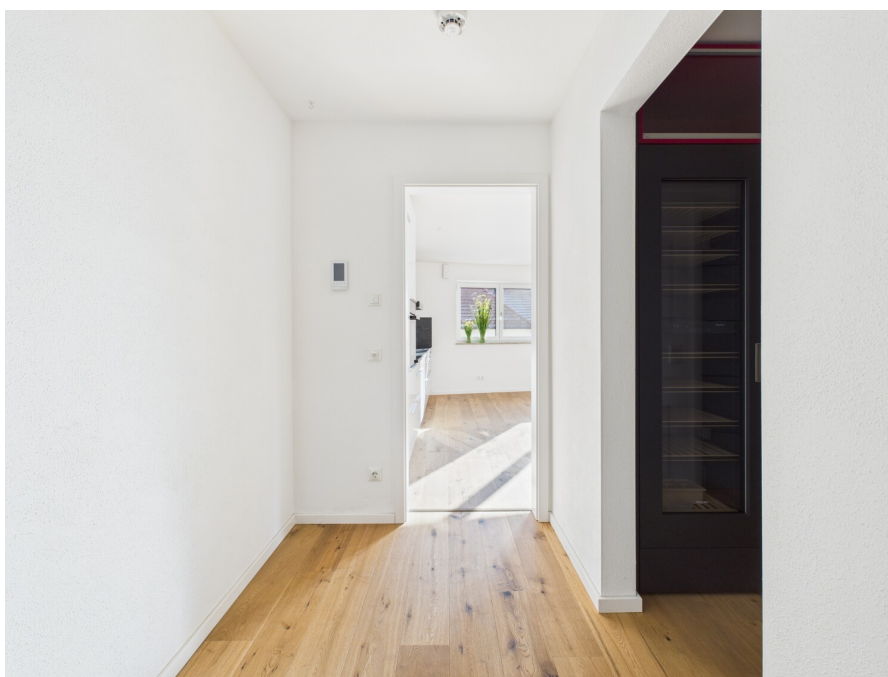
???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

?? ????????



???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

?? ????????



???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

?? ?????????



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

???????? ?????: 26085002 - 84034 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

???????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

???????



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

???????? ??????????: 26085002 - 84034 Landshut

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

Diese außergewöhnlich hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung befindet sich in begehrter, zentrumsnaher Lage von Landshut-West und vereint modernen Wohnkomfort, energieeffiziente Bauweise und ein durchdachtes Gesamtkonzept auf höchstem Niveau. Die im Jahr 2022 errichtete Wohnanlage überzeugt durch klare Architektur, ruhige Ausrichtung und eine sehr angenehme Nachbarschaft.

Die Wohnung liegt im 3. Obergeschoss und ist bequem und barrierefrei per Aufzug erreichbar – auch direkt aus der Tiefgarage. Auf ca. 70,6 m² Wohnfläche erwartet Sie ein großzügiger, lichtdurchfluteter Grundriss mit offenem Wohn-, Ess- und Küchenbereich, einem ruhigen Schlafzimmer, einem eleganten Badezimmer sowie einer einladenden Diele mit maßgefertigten Einbauten. Die Süd-West-Ausrichtung sorgt ganztagig für viel Licht und ein besonders angenehmes Wohngefühl. Der sonnige Balkon erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen idealen Platz zum Entspannen.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Hochwertiges Eichenparkett, Fußbodenheizung, kontrollierte Wohnraumbel- und Entlüftung, elektrische Raffstores, dreifach verglaste Fenster sowie zahlreiche maßgefertigte Einbauten unterstreichen den gehobenen Anspruch dieser Immobilie. Die exklusive Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ist sowohl funktional als auch optisch ein echtes Highlight. Das stilvolle Badezimmer überzeugt mit bodengleicher Dusche, hochwertigen Sanitärobjekten und klarer, moderner Gestaltung.

Besonders hervorzuheben ist die energieeffiziente Bauweise im KfW-55-Standard. Die Beheizung erfolgt über ein modernes Heizkonzept mit Blockheizkraftwerk und zusätzlicher Gasbrennwerttechnik. Das monatliche Hausgeld ist mit rund 230 € bemerkenswert niedrig und beinhaltet bereits Rücklagen sowie Verwaltungskosten – ein klarer Vorteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger.

Zur Wohnung gehören zwei übergroße, komfortabel befahrbare Tiefgaragenstellplätze, die auch für größere Fahrzeuge oder Personen mit erhöhtem Platzbedarf bestens geeignet sind. Jeder Stellplatz kann separat erworben werden, was zusätzliche Flexibilität bietet – sei es zur Eigennutzung, zur Vermietung oder als Wertanlage. Ein Fahrradkeller sowie weitere Gemeinschaftsflächen runden das Angebot ab.

Die Lage überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur: Die Landshuter Altstadt, der Hauptbahnhof, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig

oder in wenigen Minuten erreichbar. Die Nähe zur Isar, zur Flutmulde und zum Stadtpark bietet hohen Freizeit- und Erholungswert. Ab 2026 ist Landshut vollständig in den MVV integriert – ein großer Vorteil für Pendler Richtung München oder Flughafen.

Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich gleichermaßen als hochwertiges Eigenheim wie auch als äußerst attraktive Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit. Ein rundum stimmiges Angebot für Menschen, die Wert auf Qualität, Lage und Nachhaltigkeit legen.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:
<https://tour.giraffe360.com/92ed912cdc7c457f8a6028e5d0cffefc>

??????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

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

Highlights der Wohnung – auf einen Blick:

- * Hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung (Baujahr 2022)
- * Ca. 70,6 m² großzügige Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- * Sonnige Süd-West-Ausrichtung mit viel Tageslicht
- * Barrierefreier Zugang inkl. Aufzug bis in die Tiefgarage
- * Offener Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit moderner Raumwirkung
- * Exklusive Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- * Elegantes Bad mit bodengleicher Dusche und Design-Sanitärobjekten
- * Hochwertiges Eichenparkett in allen Wohnräumen
- * Fußbodenheizung für maximalen Wohnkomfort
- * Kontrollierte Wohnraumbe- und Entlüftung
- * Dreifach verglaste Fenster für beste Wärme- und Schalldämmung
- * Elektrische Raffstores / Rollläden
- * Maßgefertigte Einbauschränke mit viel Stauraum
- * Sonniger Balkon als Erweiterung des Wohnraums
- * Energieeffiziente Bauweise im KfW-55-Standard
- * Sehr geringes monatliches Hausgeld (ca. 230 € inkl. Rücklagen & Verwaltung)
- * Zwei übergroße, komfortabel befahrbare Tiefgaragenstellplätze
- * Tiefgaragenstellplätze auch einzeln erwerbbar – hohe Flexibilität
- * Zentrumsnahe, ruhige Lage mit sehr guter Infrastruktur
- * Sofort bezugsfrei – ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

??????? ???????: 26085002 - 84034 Landshut

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

Die Wohnung befindet sich in begehrter und zugleich ruhiger Lage von Landshut-West – einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Die Kombination aus Zentrumsnähe, sehr guter Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort besonders attraktiv für Eigennutzer wie auch für Kapitalanleger.

Die historische Landshuter Altstadt mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturellen Angeboten ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befindet sich der Hauptbahnhof in angenehmer Nähe und bietet eine hervorragende Anbindung für Berufspendler. Ab dem Jahr 2026 wird Landshut vollständig in den MVV-Verbund integriert, wodurch sich die Anbindung Richtung München und Flughafen nochmals deutlich verbessert.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Die Nähe zur Isar, zur Flutmulde sowie zum Stadtpark lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung im Grünen ein.

Auch die überregionale Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Die Autobahn A92 (Richtung München, Flughafen oder Deggendorf) ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und gewährleistet eine schnelle Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz.

Diese Lage vereint urbanes Leben, kurze Wege und naturnahe Erholung auf ideale Weise – ein Wohnstandort mit nachhaltigem Wert und hoher Zukunftssicherheit.

??????? ?????????: 26085002 - 84034 Landshut

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 17.8.2033.

Endenergiebedarf beträgt 33.90 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2020.

Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

???????? ??????????: 26085002 - 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