

Landshut

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

*Codice oggetto: 26085032*



**PREZZO D'ACQUISTO: 419.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 86 m<sup>2</sup> • VANI: 4**

**Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut**

- A colpo d'occhio**
- La proprietà**
- Dati energetici**
- Planimetrie**
- Una prima impressione**
- Dettagli dei servizi**
- Tutto sulla posizione**
- Ulteriori informazioni**
- Partner di contatto**

Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26085032	Prezzo d'acquisto	419.000 EUR
Superficie netta	ca. 86 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
Piano	2	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	4	Modernizzazione / Riqualficazione	2025
Camere da letto	2	Stato dell'immobile	Ammodernato
Bagni	1	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1983	Superficie lorda	ca. 8 m <sup>2</sup>
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)	Caratteristiche	Balcone

Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>99.00 kWh/m²a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>27.03.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>C</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1983</b>

Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## La proprietà



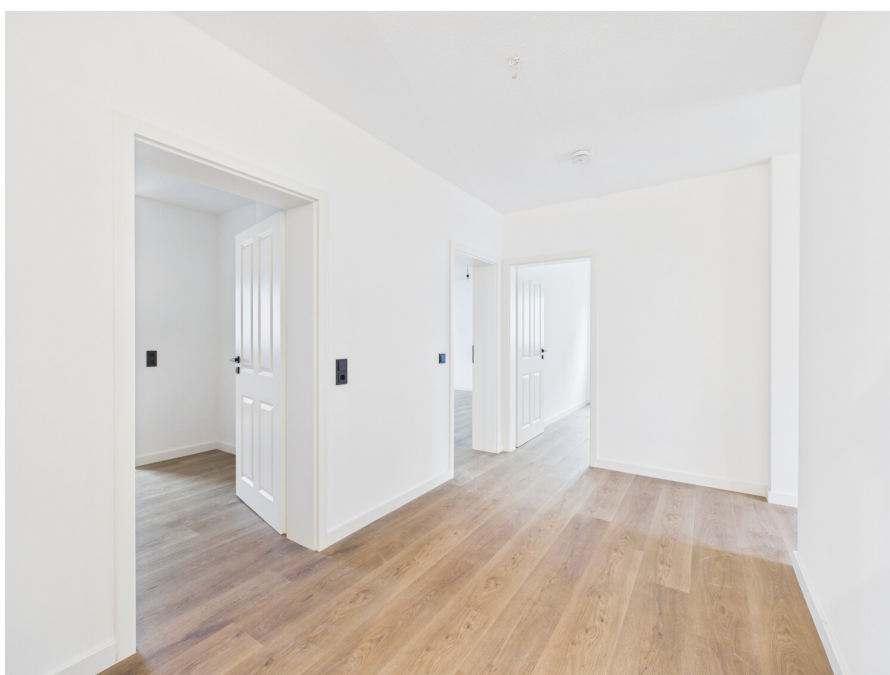
Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## La proprietà



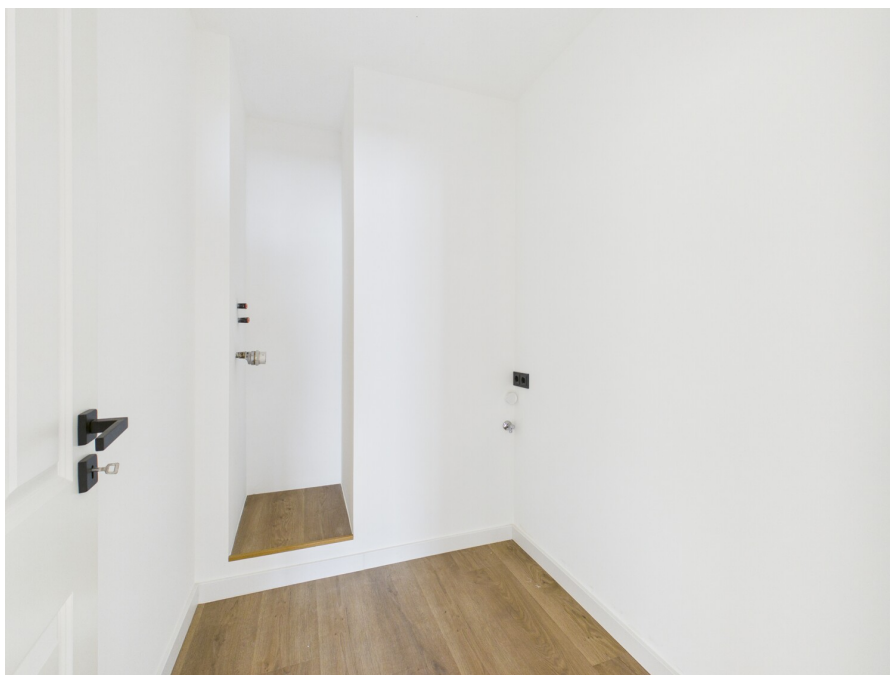
Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## La proprietà



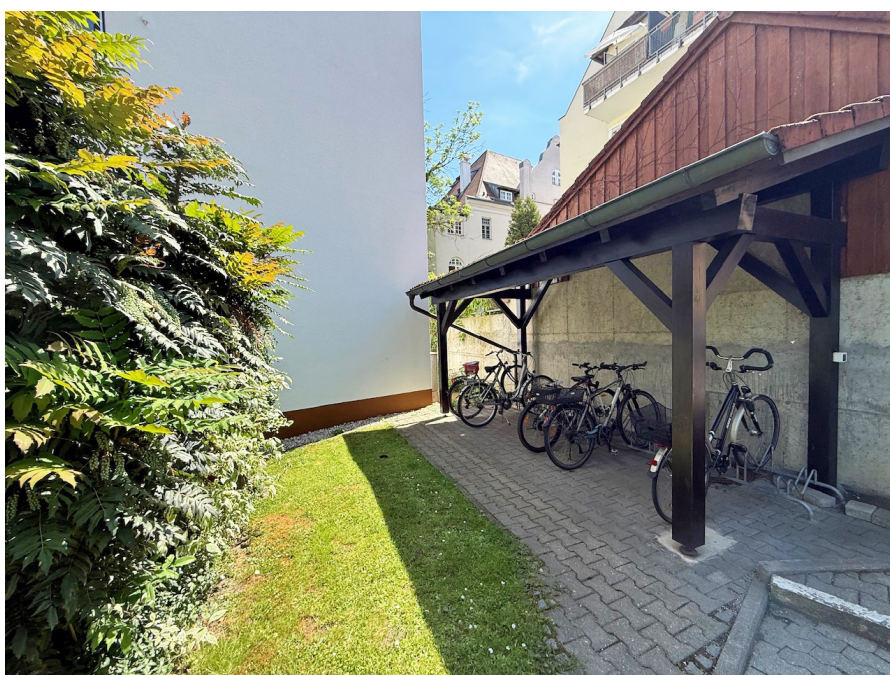
Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## La proprietà



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## La proprietà

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**  
NIGHT EXPRESS  
REWE  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Represented by  
von Poll Immobilien

**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
TOP 100  
Digitale Transformation  
03025  
Real Estate/Immobilien

**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

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

Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut**

## Una prima impressione

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.

**Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut**

## **Dettagli dei servizi**

### **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**

**Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut**

## **Tutto sulla posizione**

**Die Wohnung befindet sich in absolut zentraler und zugleich angenehm ruhiger Lage von Landshut – direkt am Klostergarten 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.**

**Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut**

## **Ulteriori informazioni**

**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.

**Codice oggetto: 26085032 - 84034 Landshut**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Patryk Kelm**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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