

Landshut

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

Número da propriedade: 26085032



PREÇO DE COMPRA: 419.000 EUR • ÁREA: ca. 86 m² • QUARTOS: 4

Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Outras informações**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

Numa vista geral

Número da propriedade	26085032	Preço de compra	419.000 EUR
Área	ca. 86 m ²	Apartamento	Piso
Piso	2	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	4	Modernização / Reciclagem	2025
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	1	Área útil	ca. 8 m ²
Ano de construção	1983	Móveis	Varanda
Tipo de estacionamento	1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 20000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	99.00 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.03.2028	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1983

Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

O imóvel



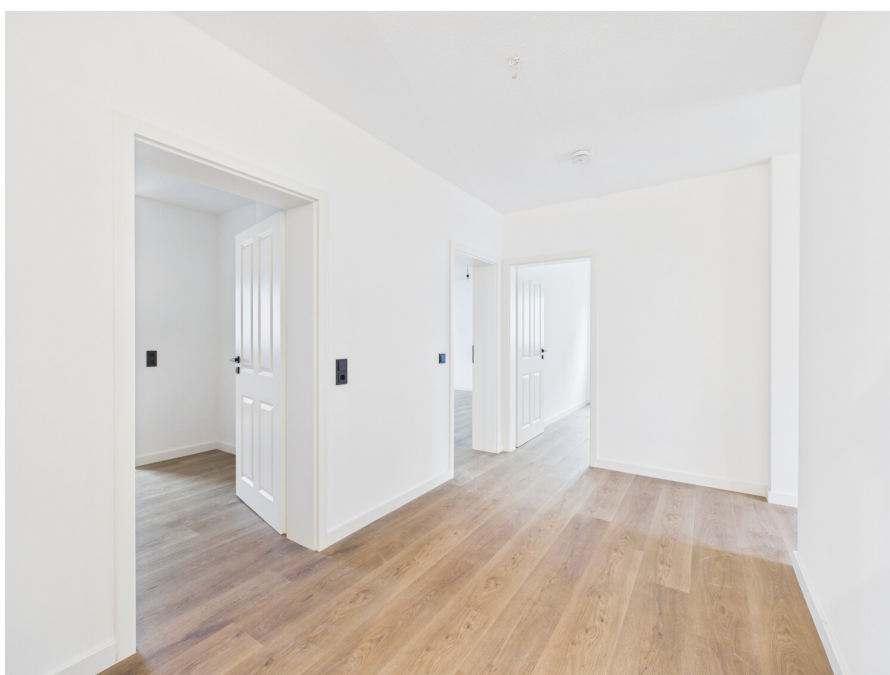
Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

O imóvel



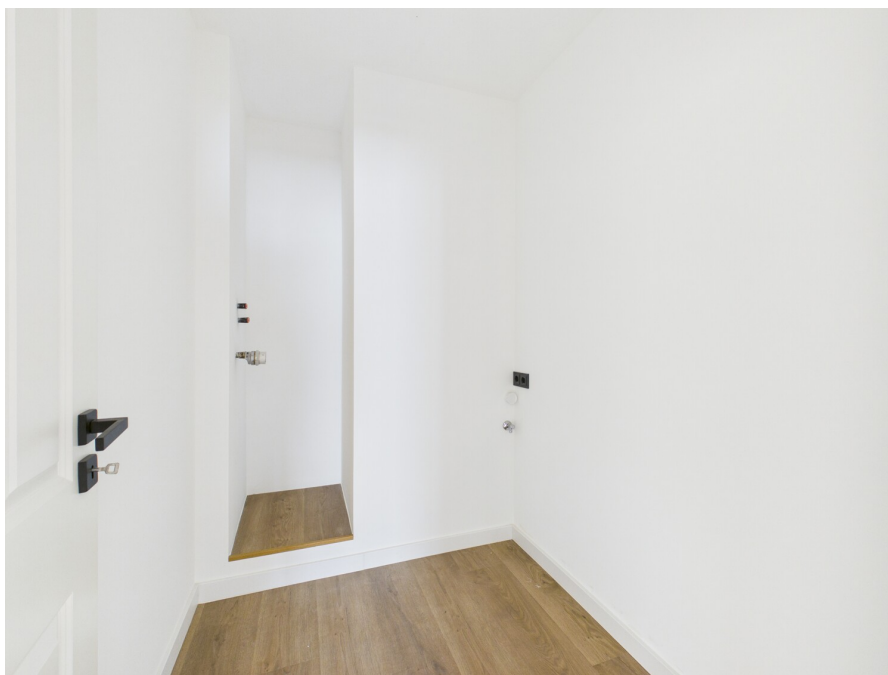
Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

O imóvel



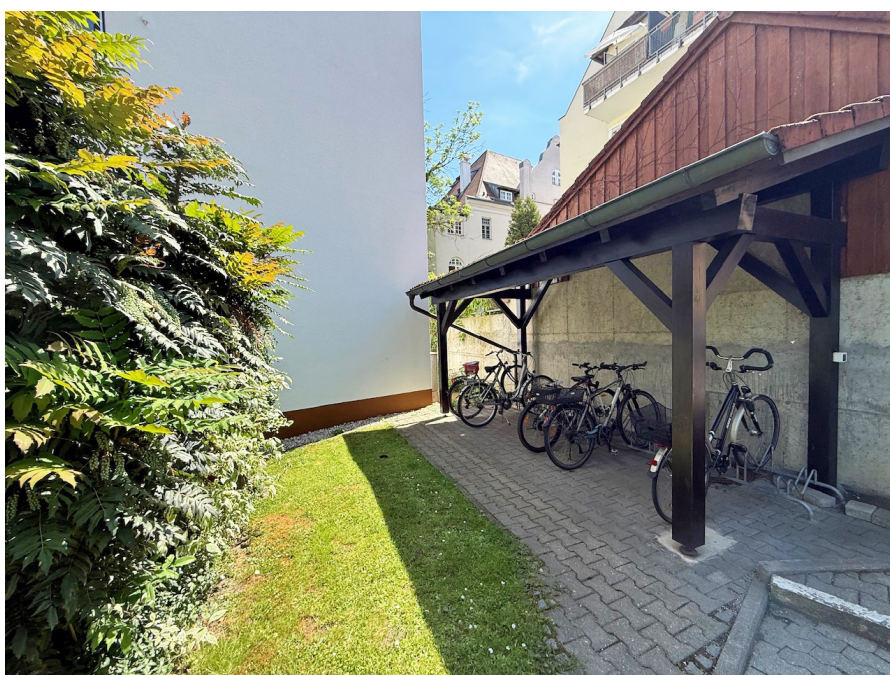
Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

O imóvel



Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

O imóvel



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a graphic showing a smartphone in the foreground with a white speech bubble containing the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code below it. Behind the smartphone, a laptop and another smartphone are visible, both displaying real estate website interfaces. The Von Poll Immobilien logo is in the top right corner. The main headline "Finden Sie Ihre Immobilie." is in a large, white, serif font. Below it, a smaller white font describes the service: "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." The website URL "www.von-poll.com" is at the bottom right.

Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

O imóvel

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
★★★★★
REPRESENTEUR
VON POLL IMMOBILIEN

F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
DIGITALISATION
03025
RECHENSTRASSE 100
10117 BERLIN

FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2025
VON POLL IMMOBILIEN
www.vonpoll.com

www.von-poll.com/landshut

Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

Uma primeira impressão

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 m² 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 m² 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.

Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

Detalhes do equipamento

Die Highlights auf einen Blick:

- * **Absolute Toplage am Klostergarten im beliebten Nikolaviertel**
- * **Zentrale Lage zwischen Innenstadt und Bahnhof**
- * **Ca. 86 m² 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 m²) mit schönem, grünem Ausblick**
- * **Praktischer Abstellraum in der Wohnung (ca. 3,7 m²)**
- * **Tiefgaragenstellplatz für komfortables Parken**
- * **Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum**
- * **Gepflegte, gewachsene Wohnanlage mit ruhigem Umfeld**

Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

Tudo sobre a localização

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 Wohngebieten 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.

Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

Outras informações

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.

Número da propriedade: 26085032 - 84034 Landshut

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

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

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com