

Landshut

# Moderne 3,5-Zimmer-Wohnung mit Panoramablick und Dach-Schwimmbad in Top-Lage von Landshut

????????? ??????????: 25085024

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



???? ??????: 355.000 EUR • ??????????: ca. 85,87 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5

???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

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

???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

?? ??? ??????

???????? ??????????	25085024	????? ???????	355.000 EUR
????????????	ca. 85,87 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????	3.5	????????????	Käuferprovision beträgt 10.000,- € (inkl. MwSt.) pauschal.
???????????? ??? ??????????	2		
??????????	1	????? ??????????????	2022
????? ?????????????	1971	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????	??????????????	
	?????????, 20000 EUR (???????)	????????	WC ?????????????, ???????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ????????????? ?????????????	97.30 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	24.09.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1971

???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??: 25085024 - 84034 Landshut

?? ????????



???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

?? ?????????





???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

?? ?????????



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

?? ?????????

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

???????



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

???????? ?????????: 25085024 - 84034 Landshut

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

Diese großzügige Etagenwohnung in begerter Lage von Landshut bietet alles, was modernes Wohnen ausmacht. Mit einer Wohnfläche von ca. 86 m<sup>2</sup>, einer durchdachten Raumaufteilung und zwei sonnigen Balkonen ist sie ein echtes Highlight für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles. Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1971. Durch die Ecklage ist sie auf drei Seiten offen, was eine hervorragende Belichtung und einen einzigartigen Weitblick garantiert. Großflächige Fensterfronten sorgen für ein angenehmes Wohnambiente und ein lichtdurchflutetes Raumgefühl. Beim Betreten empfängt Sie eine geräumige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Das helle und freundliche Wohn-Esszimmer bildet das Zentrum der Wohnung und bietet direkten Zugang zu einem der beiden Balkone. Genießen Sie hier wunderschöne Sonnenuntergänge, die Nachmittagssonne und einen unvergleichlichen Blick auf die Wahrzeichen Landshuts. Die angrenzende Einbauküche ist funktional gestaltet und verfügt über alle notwendigen Elektrogeräte. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Home-Office. Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem gepflegten Zustand. Die Böden sind mit Parkett und Fliesen ausgestattet, die für eine warme und gleichzeitig pflegeleichte Atmosphäre sorgen. Ein separates WC sowie ein modernes Badezimmer mit Dusche und Badewanne bieten zusätzlichen Komfort. Ein praktischer Abstellraum ergänzt das durchdachte Raumkonzept. Ein echtes Highlight dieser Immobilie ist das gemeinschaftlich nutzbare Schwimmbad im obersten Stockwerk. Hier können Sie über den Dächern Landshuts entspannen und den einzigartigen Panoramablick genießen. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

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

Highlights dieser Wohnung auf einen Blick

- \* Top-Lage zwischen Stadtzentrum und Bahnhof – alles fußläufig erreichbar
- \* 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche – großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung
- \* 2 Balkone mit traumhaftem Ausblick
- \* Große Fensterfronten – lichtdurchflutete Räume
- \* Wohn-Essbereich mit Balkonzugang – perfekt für gemütliche Stunden
- \* Einbauküche inklusive – sofort einziehen und wohlfühlen
- \* Geräumiges Schlafzimmer und flexibles Arbeits-/Kinderzimmer
- \* Modernes Bad mit Dusche & Badewanne für höchsten Komfort
- \* Abstellraum für mehr Stauraum in der Wohnung
- \* Personenaufzug – barrierearmer Zugang zur Wohnung
- \* Tiefgaragenstellplatz (20.000 € Kaufpreis) für bequemes Parken
- \* Gemeinschafts-Schwimmbad mit Panoramablick über Landshut
- \* Ruhige, gepflegte Wohnanlage mit parkähnlichem Innenhof
- \* Perfekte Verkehrsanbindung – Bus, Bahn & Autobahn schnell erreichbar

???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

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

Diese schöne 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Landshut, in der Nikolastraße 46 c. Sie profitieren von einer perfekten Mischung aus urbanem Lebensgefühl und ruhigem Wohnen. Die Lage zwischen der historischen Altstadt von Landshut und dem Hauptbahnhof bietet beste Anbindungen für Pendler, Stadtliebhaber und Familien. In wenigen Minuten erreichen Sie die Innenstadt mit ihren charmanten Gassen, vielseitigen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturellen Highlights. Gleichzeitig ermöglicht die Nähe zum Bahnhof eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte und das überregionale Verkehrsnetz. Dank der hervorragend ausgebauten Infrastruktur befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeiteinrichtungen in direkter Umgebung. Der tägliche Bedarf lässt sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Naherholungsmöglichkeiten. Genießen Sie entspannte Spaziergänge entlang der Isar oder erkunden Sie die malerischen Wege zur Burg Trausnitz mit ihrem atemberaubenden Ausblick über die Stadt. Der nahegelegene Hofgarten lädt zum Verweilen ein, während Sportbegeisterte auf den umliegenden Jogging- und Radwegen voll auf ihre Kosten kommen. Verkehrsanbindung & Mobilität \* Hauptbahnhof Landshut: ca. 10 Gehminuten \* Autobahn A92 (München – Deggendorf): ca. 10 Fahrminuten \* Flughafen München: ca. 30–40 Minuten mit dem Auto \* Bushaltestellen: in unmittelbarer Nähe mit Anbindung an das Stadtgebiet Trotz der zentralen Lage bietet die Wohnung eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre. Die verkehrsberuhigte Wohnanlage mit ihrer parkähnlichen Gestaltung sorgt für ein entspanntes Wohngefühl. Eine freundliche Nachbarschaft und gepflegte Gemeinschaftsflächen machen diese Immobilie besonders attraktiv.



???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 24.9.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 97.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1971. 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 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. 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.

???????? ??????????: 25085024 - 84034 Landshut

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

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

Patryk Kelm

---

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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