Landshut

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit schönem Glas-Erker & Balkon am Landshuter Moniberg

Objektnummer: 26085038



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 68.7 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085038
Wohnfläche	ca. 68.7 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Freiplatz, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	121.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	11.03.2035	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Die Immobilie





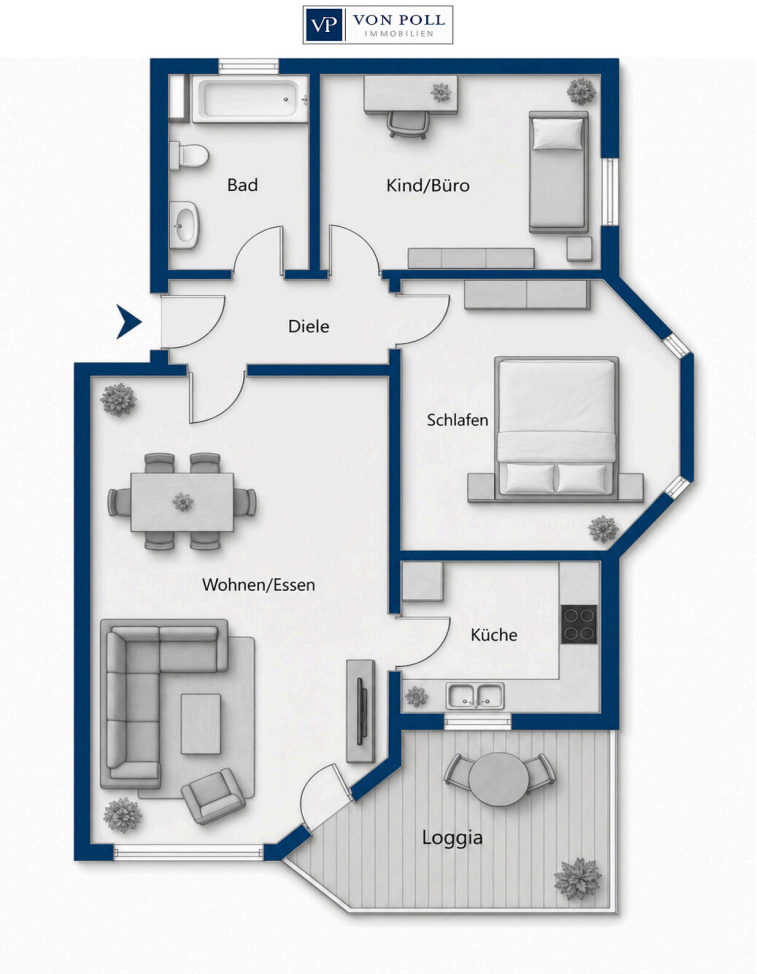
Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Ein erster Eindruck

In attraktiver Wohnlage von Landshut – im beliebten Stadtteil Moniberg – präsentiert sich diese charmante 3-Zimmer-Wohnung als interessante Gelegenheit für Kapitalanleger oder perspektivisch auch Eigennutzer.

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gepflegten Wohnanlage mit lediglich sieben Einheiten auf einem großzügigen Grundstück mit altem Baumbestand und ansprechendem Gesamtbild. Bereits beim Betreten vermittelt das Anwesen ein angenehmes Wohngefühl mit viel Ruhe und Privatsphäre.

Die Wohnung selbst überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung auf ca. 69 m² Wohnfläche sowie einer angenehm hellen Atmosphäre. Große Fensterflächen und ein stilvoller Glas-Erker sorgen für viel Tageslicht und verleihen dem Wohnbereich eine freundliche, offene Wirkung. Besonders hervorzuheben ist zudem der großzügige Balkon, der den Wohnraum ideal erweitert und schöne Sonnenstunden im Grünen ermöglicht.

Die Immobilie verfügt über zwei gut nutzbare Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine separate Küche sowie einen gemütlichen Wohn- und Essbereich mit ansprechendem Schnitt. Das gesamte Gebäude wurde im Jahr 1994 in solider Massivbauweise errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand.

Zur Wohnung gehören außerdem ein eigenes Kellerabteil sowie ein Stellplatz. Die Beheizung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung. Kunststofffenster mit Zweifachverglasung sind ebenfalls vorhanden. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und erzielt eine monatliche Kaltmiete von 635 € (inkl. Außenstellplatz). Dadurch bietet sich insbesondere für Kapitalanleger eine interessante Möglichkeit zum Einstieg in den Landshuter Immobilienmarkt. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 373 €.

Eine charmante Wohnung mit viel Licht, angenehmem Wohngefühl und attraktiver Lage – klein, aber fein, mit langfristigem Potenzial.

Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Alles zum Standort

Der Moniberg in Landshut zählt zu den angenehm gewachsenen Wohnlagen der Stadt und erfreut sich insbesondere bei Familien, Paaren und langjährigen Bewohnern großer Beliebtheit. Die Umgebung überzeugt durch eine schöne Durchmischung aus gepflegten Wohnanlagen, Einfamilienhäusern und viel Grün – ein Wohnumfeld mit lebendiger Nachbarschaft und angenehmer Atmosphäre für nahezu jede Lebensphase.

Besonders attraktiv ist die Kombination aus guter Infrastruktur und hoher Alltagstauglichkeit. Das nahegelegene Kaserneneck bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs in komfortabler Reichweite. Auch Kindergärten, Schulen, Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind gut erreichbar und unterstreichen den familienfreundlichen Charakter der Lage.

Die Umgebung lädt zudem zu Spaziergängen, Fahrradtouren und alltäglichen Wegen mit dem Rad ein. Durch die gut ausgebauten Radwege gelangt man bequem in Richtung Innenstadt, zu Naherholungsflächen oder zu verschiedensten Einrichtungen innerhalb des Stadtgebiets.

Eine Wohnlage, die durch ihre gewachsene Struktur, die angenehme Nachbarschaft und die gute Erreichbarkeit überzeugt – ideal für Menschen, die stadtnah wohnen und gleichzeitig ein harmonisches Wohnumfeld genießen möchten.

Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26085038 - 84028 Landshut

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com