Landshut – Nikola

Zentral, gemütlich, liebenswert!!! Pfiffige 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Landshut-Nikola!!!

Objektnummer: 26085064



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

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

Objektnummer: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

Auf einen Blick

Objektnummer	26085064
Wohnfläche	ca. 63 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1904

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv

Objektnummer: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

Die Immobilie





Objektnummer: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

Die Immobilie





Objektnummer: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

Die Immobilie





Objektnummer: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

Die Immobilie





Objektnummer: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

Die Immobilie





Objektnummer: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

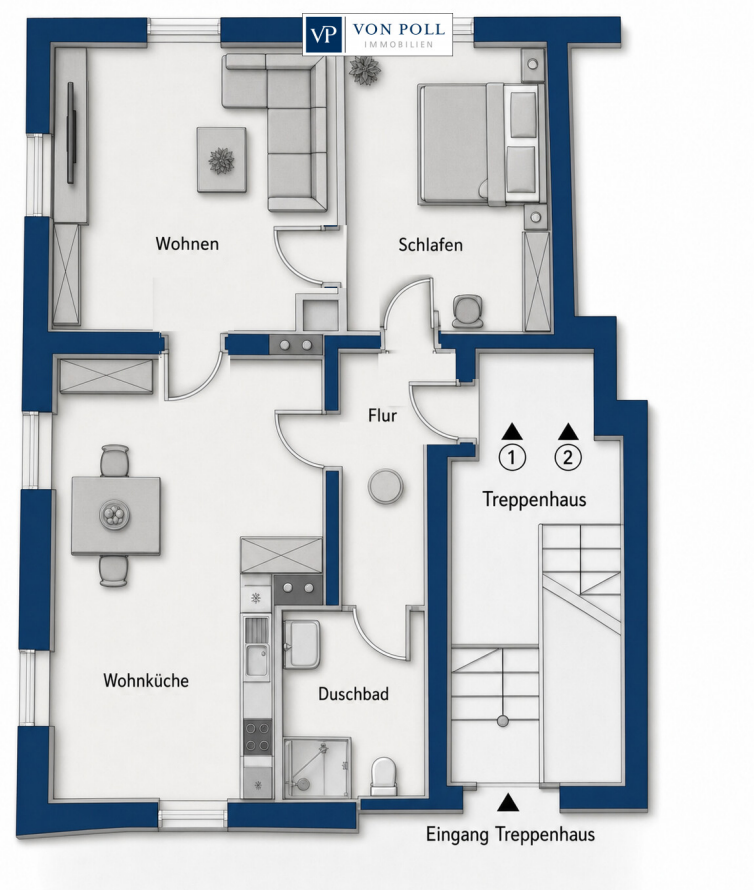
Die Immobilie





Objektnummer: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

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: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

Ein erster Eindruck

Zentral, gemütlich, liebenswert!!!
Pfiffige 2,5-Zimmer-Eigentumswohnung in Nikola!!!

Diese gepflegte 2,5-Zimmer-Wohnung in einem 9-Parteienhaus im Hochparterre vereint den Charakter eines historischen Altbaus aus der Gründerzeit mit zeitgemäß renovierter Ausstattung in einer der gefragtesten Lagen Landshuts.

Das Haus aus dem Jahr 1904 zählt zu den eingetragenen Baudenkmälern der Stadt. Sein Mansarddachbau mit geschweiftem Zwerchgiebel, Erkern und Balkonen mit gusseisernen Gittern verleiht dem Gebäude eine unverwechselbare Ausstrahlung.

Bereits beim Betreten überzeugt die Wohnung durch den neu verlegten Eichen-Vinylparkett, der mit seiner warmen Optik ein angenehmes Wohngefühl schafft.
Die Wohnküche verbindet Kochen und Wohnen harmonisch, die charakteristischen Doppel-Kassettenholzfenster unterstreichen den historischen Charme.
Das 2015 neu gestaltete Duschbad mit Fenster bietet modernen Komfort; eine Gasheizung wärmt die Wohnung zuverlässig.
Ein kleines Kellerabteil ergänzt die Wohnung um zusätzlichen Stauraum.

Das Objekt wird von Biller Immobilien e.K. verwaltet. Die Instandhaltungsrücklage bewegte sich Ende 2025 bei ca. 26.000,-.
Das monatliche Hausgeld wird mit 362,00 € zuzüglich 30,34 € Rücklagenzuführung (Wirtschaftsplan 2026) veranschlagt.

Eine ideale Wohnung für Paare oder Singles, die den Charme eines Gründerzeithauses, eine frisch renovierte Ausstattung und eine lebendige Lage im Nikolaviertel zu schätzen wissen.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser attraktiven Immobilie.

Objektnummer: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

Alles zum Standort

Mittendrin, aber nicht mitten im Trubel
Die Johannisstraße liegt in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts – ruhig genug zum Wohlfühlen, nah genug für alles, was das Stadtleben ausmacht.
Bis zur Altstadt mit ihrer beeindruckenden Burg Trausnitz, den Cafés und Restaurants rund um den Hauptplatz sowie den täglichen Einkaufsmöglichkeiten sind es nur wenige Gehminuten.
Wer gerne schlendert statt fährt, wird diese Adresse schnell zu schätzen wissen.
Auch für Berufspendler bietet die Lage echte Vorteile: Der Bahnhof Landshut ist bequem zu Fuß oder per Rad erreichbar, die Anbindung an die S-Bahn und den Regionalverkehr Richtung München ist hervorragend. Das eigene Auto braucht man hier schlicht nicht täglich.

Supermärkte, Apotheken, Ärzte und alles für den alltäglichen Bedarf finden sich in unmittelbarer Umgebung. Wer nach Feierabend lieber einen Kaffee in der Sonne trinkt als lange im Auto zu sitzen, ist hier genau richtig – das Leben spielt sich direkt vor der Haustür ab.

Objektnummer: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

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: 26085064 - 84034 Landshut – Nikola

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