Landshut

# Wohnen, wo Landshut am schönsten ist – Helle 2-Zimmer-Wohnung in begehrter Isarnähe

*Objektnummer: 26085083*




KAUFPREIS: 260.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 55.27 m² • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut


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

Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26085083 |
| Wohnfläche | ca. 55.27 m² |
| Etage | 3 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1978 |
| Stellplatz | 1 x Garage, 15000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 260.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisierung / Sanierung | 2000 |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Einbauküche, Balkon |

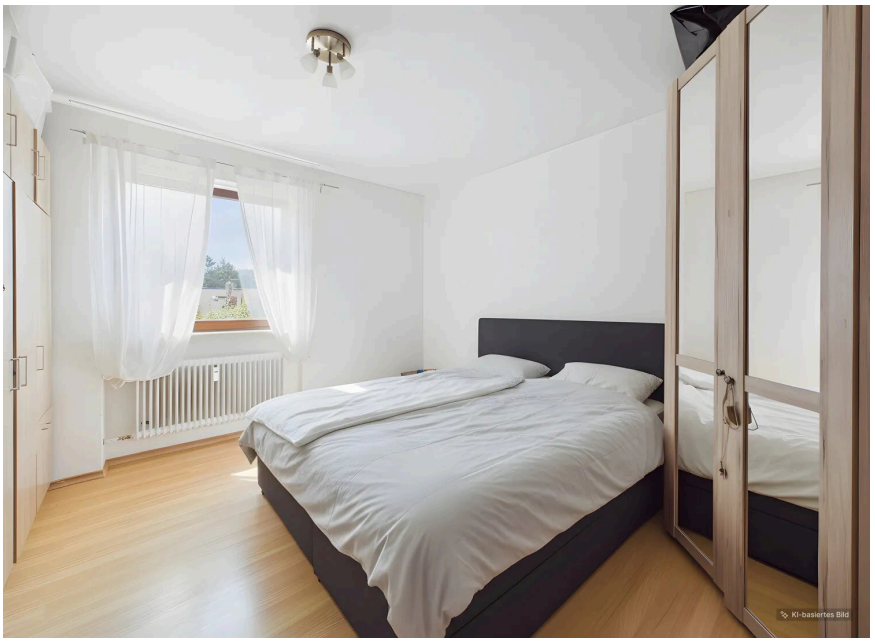
Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Fern | Endenergie-verbrauch | 131 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 02.12.2028 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Fernwärme | Baujahr laut Energieausweis | 1978 |

Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut

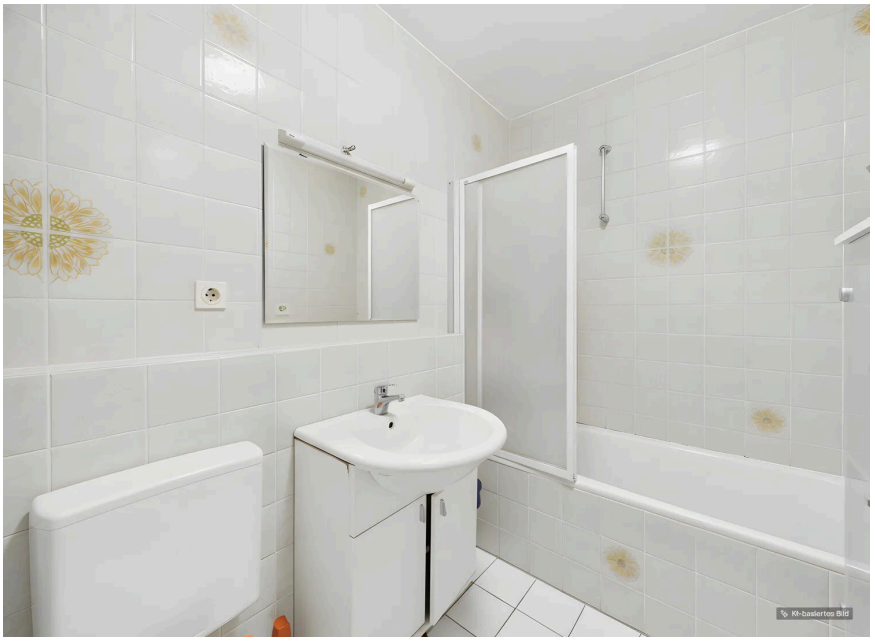
# Die Immobilie

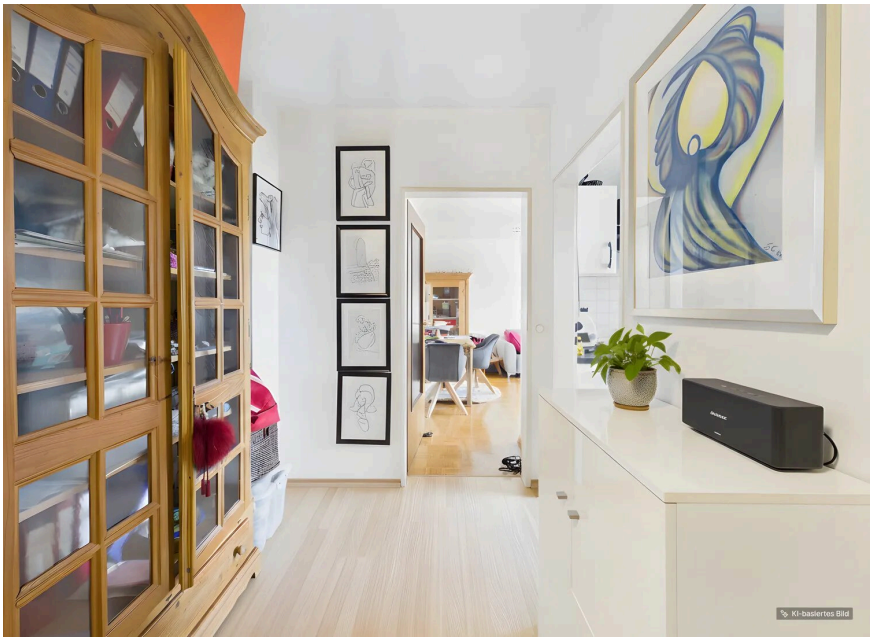




Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut

# Die Immobilie



Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut

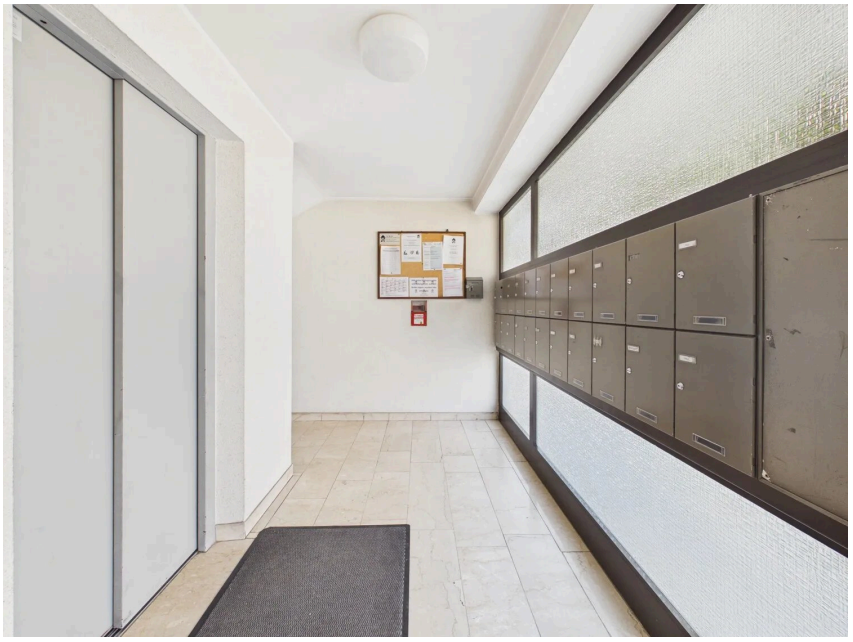
# Die Immobilie





Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut

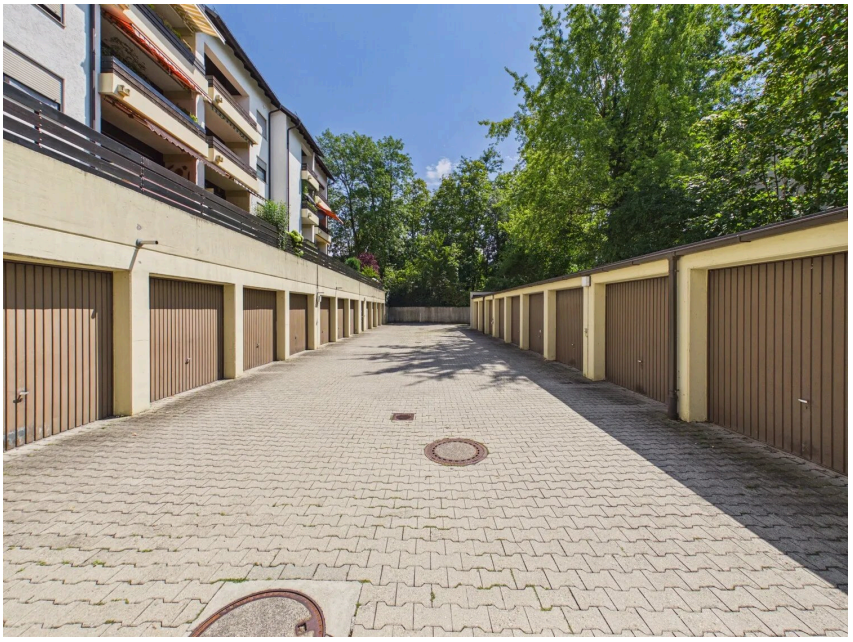
# Die Immobilie





Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut

# Die Immobilie





Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut

# Die Immobilie





Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut

# Die Immobilie





Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut

# Die Immobilie



Objektnummer: 26085083 - 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: 26085083 - 84028 Landshut

# Ein erster Eindruck

Nur wenige Schritte von der Isar entfernt erwartet Sie diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung in einer der beliebtesten Wohnlagen Landshuts. Die gelungene Kombination aus zentraler Stadtlage, naturnahem Umfeld und einer angenehm ruhigen Wohnatmosphäre macht diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Auf rund 55,27 m² Wohnfläche überzeugt die Wohnung mit einer durchdachten Raumaufteilung und lichtdurchfluteten Räumen. Große Fensterflächen sowie die Westausrichtung sorgen für ein helles und freundliches Wohnambiente und bieten bis in die Abendstunden hinein angenehme Sonnenverhältnisse. Der Wohnbereich mit Zugang zur Loggia lädt dazu ein, den Feierabend bei herrlicher Abendsonne entspannt ausklingen zu lassen.

Die gepflegte Wohnanlage vermittelt bereits beim Betreten einen ordentlichen und wertigen Eindruck. Eine professionelle Hausverwaltung sowie eine engagierte Eigentümergemeinschaft tragen dazu bei, dass das Gebäude kontinuierlich instand gehalten und nachhaltig bewirtschaftet wird.

Die Lage zählt zweifellos zu den größten Vorzügen dieser Immobilie. Die Isar mit ihren Spazier- und Radwegen befindet sich praktisch vor der Haustür und bietet einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig erreichen Sie die Landshuter Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants, Ärzte sowie den öffentlichen Nahverkehr in wenigen Minuten – urbanes Leben und naturnahe Erholung verbinden sich hier auf ideale Weise.

Ob als stilvolles Zuhause für Singles oder Paare oder als langfristig attraktive Kapitalanlage – diese Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage, den gepflegten Gesamtzustand und eine dauerhaft hohe Nachfrage auf dem Landshuter Wohnungsmarkt.

Eine seltene Gelegenheit, sich eine helle und hervorragend gelegene Eigentumswohnung in unmittelbarer Isarnähe zu sichern. Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie persönlich bei einer Besichtigung.

Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut

# Ausstattung und Details

Highlights der Eigentumswohnung:
* 2-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 55,27 m² Wohnfläche
* Helle Westausrichtung mit angenehmer Nachmittags- und Abendsonne
* Loggia mit Zugang vom Wohnbereich
* Großzügiges Wohnzimmer mit ca. 20,96 m²
* Gut geschnittenes Schlafzimmer mit ca. 15,03 m²
* Separate Küche
* Funktionaler, durchdachter Grundriss
* Gepflegte Wohnanlage mit 36 Wohneinheiten
* Professionell verwaltete Wohnungseigentümergemeinschaft
* Ruhige und dennoch zentrale Wohnlage
* Direkte Nähe zur Isar mit Spazier- und Radwegen
* Landshuter Altstadt in wenigen Minuten erreichbar
* Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel in unmittelbarer Umgebung
* Fernwärme (seit 2025)
* Monatliches Hausgeld 306,00 €
* Davon 54,33 € monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage
* Laufende Instandhaltung durch die Eigentümergemeinschaft
* Kanalsanierung bereits durchgeführt
* Gute Vermietbarkeit durch gefragte Wohnungsgröße und hervorragende Lage
* Attraktive Kapitalanlage oder ideales Zuhause für Singles und Paare
* Garage vorhanden (zzgl. 15.000€ /separat vermietet bzw. nutzbar)
* Solide Verwaltungsunterlagen inklusive Wirtschaftsplänen, Jahresabrechnungen und Eigentümerversammlungen der letzten Jahre vorhanden
* Nachhaltige Bewirtschaftung mit kontinuierlichem Aufbau der Erhaltungsrücklage
* Werthaltige Immobilie in einer der gefragtesten Wohnlagen Landshuts

Objektnummer: 26085083 - 84028 Landshut

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich im beliebten Landshuter Stadtteil Mitterwöhr, einer der gefragtesten Wohnlagen der Stadt. Eingebettet zwischen den beiden Isararmen verbindet dieser besondere Standort urbanes Wohnen mit einem außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die Isar mit ihren weitläufigen Spazier-, Lauf- und Radwegen liegt praktisch vor der Haustür und lädt zu jeder Jahreszeit zu entspannten Stunden in der Natur ein. Gleichzeitig erreichen Sie die historische Landshuter Altstadt bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad in nur wenigen Minuten. Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten sowie das vielfältige kulturelle Angebot der Stadt befinden sich somit in unmittelbarer Nähe.

Auch die Infrastruktur lässt keine Wünsche offen. Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten sind schnell erreichbar. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie kurze Wege zur B15, B299 und zur Autobahn A92 sorgen zudem für eine hervorragende Erreichbarkeit – sowohl innerhalb Landshuts als auch in Richtung München, Flughafen oder Deggendorf.

Die Kombination aus naturnahem Wohnen, der unmittelbaren Nähe zur Isar und der kurzen Distanz zur Innenstadt macht Mitterwöhr seit vielen Jahren zu einer der begehrtesten Wohnadressen Landshuts. Eine Lage, die sowohl bei Eigennutzern als auch bei Kapitalanlegern aufgrund ihrer hohen Lebensqualität und nachhaltigen Wertstabilität äußerst gefragt ist.

Objektnummer: 26085083 - 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: 26085083 - 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