Landshut

Zentrale Lage mit vielen Vorzügen – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Stellplatz

Objektnummer: 26085093



KAUFPREIS: 335.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m^2 • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

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

Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085093
Wohnfläche	ca. 66 m²
Etage	3
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1982

Kaufpreis	335.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

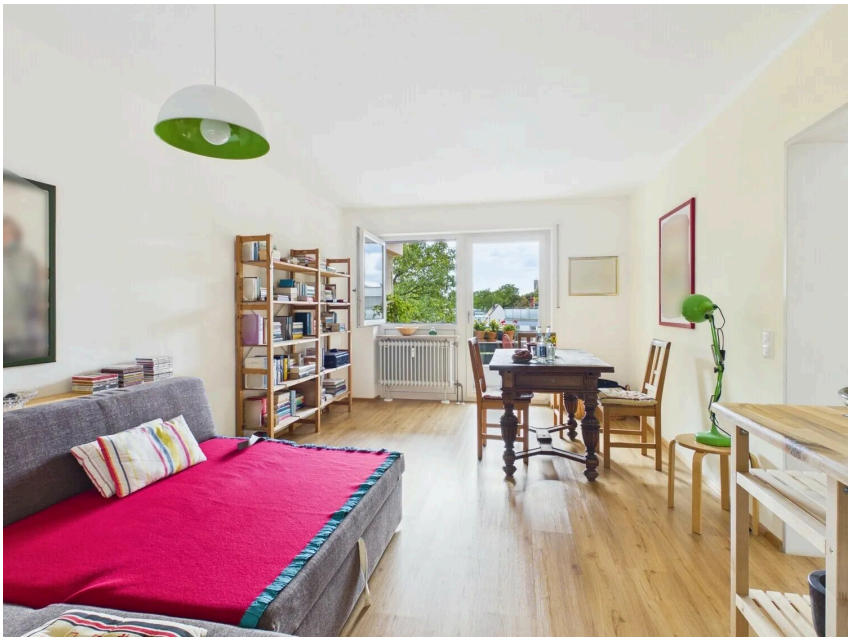
Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	143 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	29.11.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

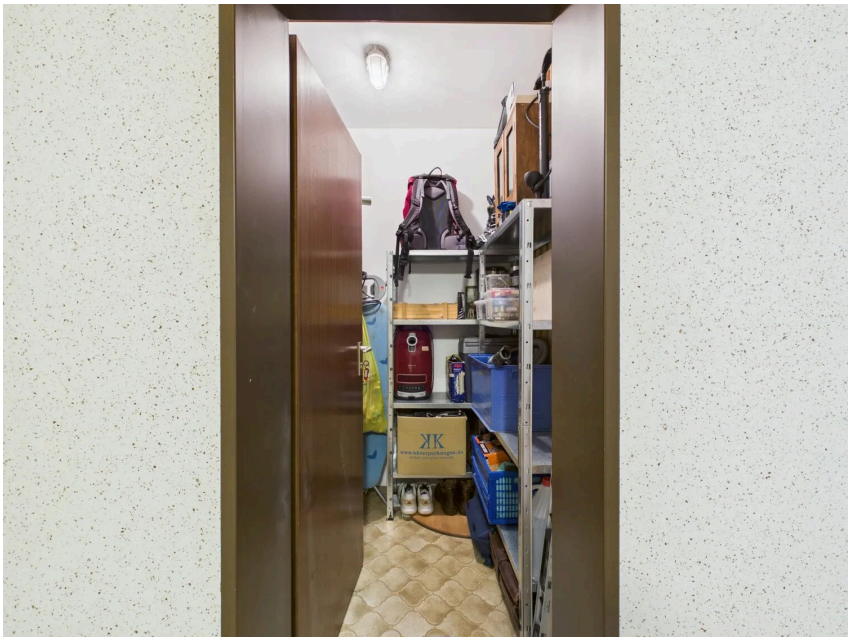
Die Immobilie





Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

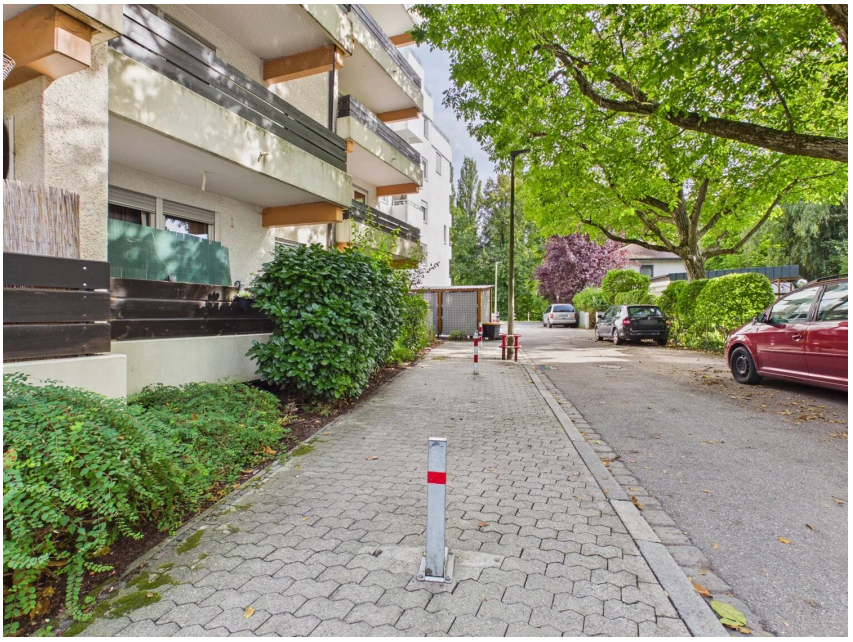
Die Immobilie





Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

Die Immobilie





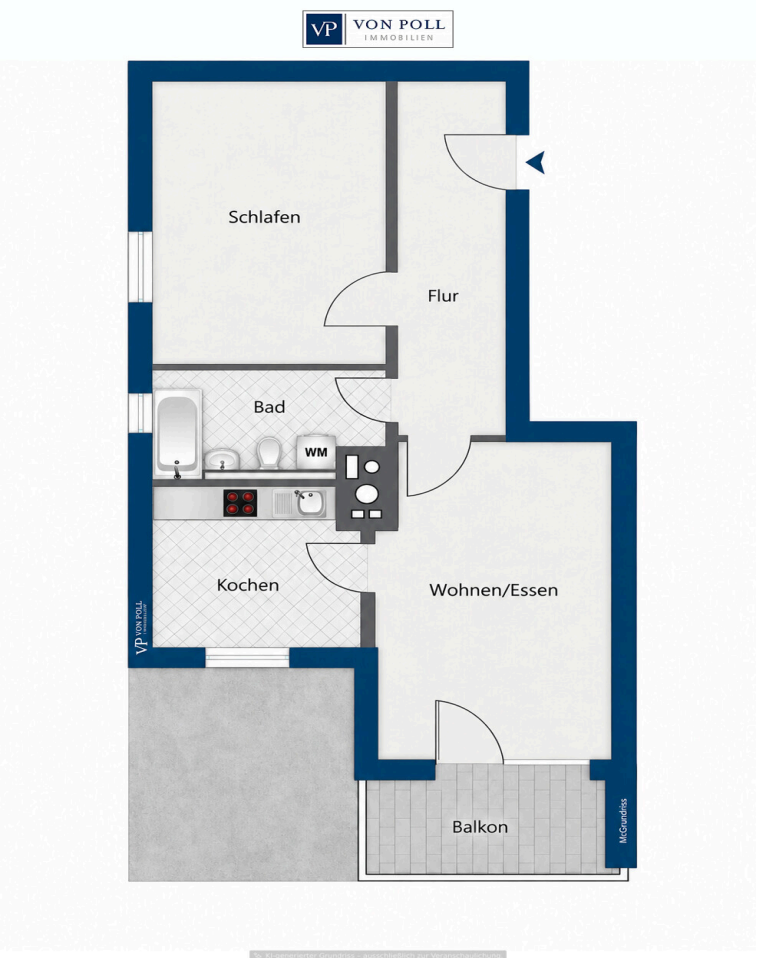
Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085093 - 84034 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: 26085093 - 84034 Landshut

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, helle Räume und einen schönen Balkon mit Westausrichtung. Auf rund 66 m² Wohnfläche bietet sie ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses insbesondere als solide Kapitalanlage.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus den frühen 1980er-Jahren und ist seit 2020 zuverlässig vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt aktuell 630 Euro; eine Mietanpassung erfolgte zuletzt im Juli 2026.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein geräumiger Flur, von dem aus die einzelnen Bereiche der Wohnung angenehm erschlossen werden. Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und entsprechende Schrankflächen.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohnbereich mit Zugang zur Küche sowie zum Balkon. Dieser ist nach Westen ausgerichtet und bietet einen schönen Blick ins Umfeld – ideal, um insbesondere die Nachmittags- und Abendsonne zu genießen. Die Küche selbst wird ohne Einbauküche verkauft, da die vorhandene Küche Eigentum des Mieters ist.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne sowie einen eigenen Waschmaschinenanschluss. Pflegeleichtes Vinylparkett unterstreicht den zeitgemäßen und gepflegten Gesamteindruck der Wohnung.

Ein weiterer Pluspunkt sind die erneuerten Fenster mit Außenrollläden. Zur Wohnung gehören außerdem ein eigener Abstellraum im Treppenhaus sowie ein Kellerabteil.

Auch das Gemeinschaftseigentum bietet einen guten Wohnkomfort: Ein Aufzug sowie ein barrierefreier Zugang zum Gebäude erleichtern den Alltag. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein Fahrradkeller, ein gemeinschaftlicher Waschraum und ein Trockenraum zur Verfügung.

Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 266,57 Euro. Zusätzlich werden 100,43 Euro monatlich der Rücklage zugeführt. Für die Wohnung besteht bereits eine anteilige Rücklage von rund 7.000 Euro.

Objektnummer: 26085093 - 84034 Landshut

Alles zum Standort

Diese Wohnung befindet sich in einem der schönsten Stadtteile Landshuts, in einer der exklusivsten Straßen der Stadt. Hier verbindet sich historischer Charme mit modernem Stadtleben – eine perfekte Kombination für anspruchsvolles Wohnen.

Die zentral gelegene Immobilie bietet Ihnen alles, was das urbane Leben ausmacht: Die malerische Altstadt mit ihren historischen Gassen, charmanten Cafés, erstklassigen Restaurants und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt. Die belebten Straßen Landshuts vereinen Kultur, Geschichte und eine hohe Lebensqualität – ein Ort, an dem man gerne lebt.

Gleichzeitig genießen Sie eine hervorragende Anbindung an Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die idyllischen Isarauen, die sich perfekt für Spaziergänge, Joggingrunden oder entspannte Stunden in der Natur eignen, liegen nur wenige Minuten entfernt. Sport- und Wellnessbegeisterte profitieren zudem von der Nähe zum Schwimmbad, das eine großartige Möglichkeit zur aktiven Erholung bietet.

Trotz der zentralen und urbanen Lage bietet diese Immobilie Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten.

Erleben Sie Lebensqualität in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts.

Objektnummer: 26085093 - 84034 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: 26085093 - 84034 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