Landshut

# Gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit Erker und großzügiger Küche

*Objektnummer: 26085107*



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 $m^2$ • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26085107 - 84034 Landshut


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

Objektnummer: 26085107 - 84034 Landshut

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26085107 |
| Wohnfläche | ca. 66 m² |
| Etage | 2 |
| Zimmer | 2 |
| Schlafzimmer | 1 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 1986 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf) |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 295.000 EUR |
| Wohnungstyp | Etagenwohnung |
| Provision | Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Zustand der Immobilie | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung, Einbauküche |

Objektnummer: 26085107 - 84034 Landshut

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | | | |
|---|---|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung | Energieausweis | Verbrauchsausweis |
| Wesentlicher Energieträger | Gas | Endenergie-verbrauch | 164.6 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis | 04.06.2028 | Energie-Effizienzklasse | E |
| Befeuerung | Gas | Baujahr laut Energieausweis | 1986 |

Objektnummer: 26085107 - 84034 Landshut

# Die Immobilie





Objektnummer: 26085107 - 84034 Landshut

# Die Immobilie

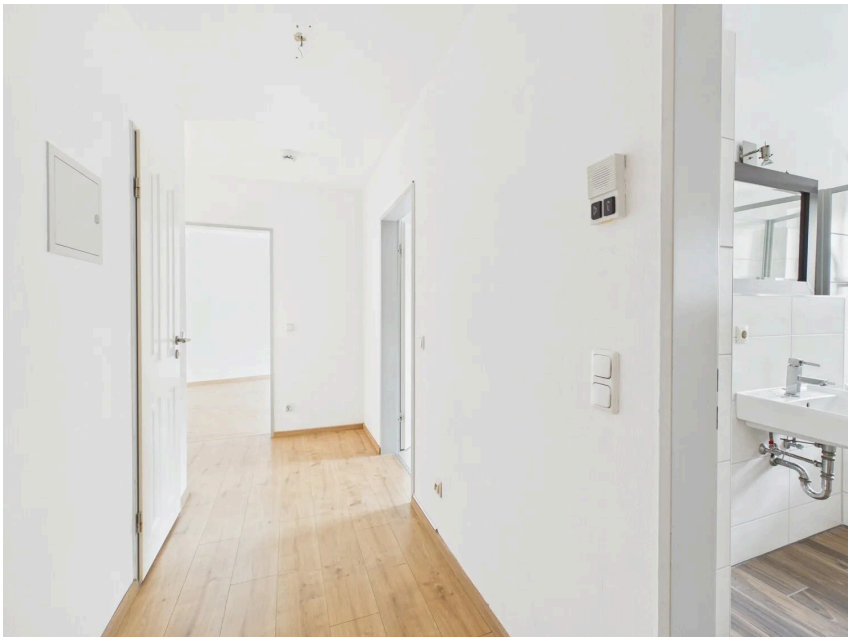




Objektnummer: 26085107 - 84034 Landshut

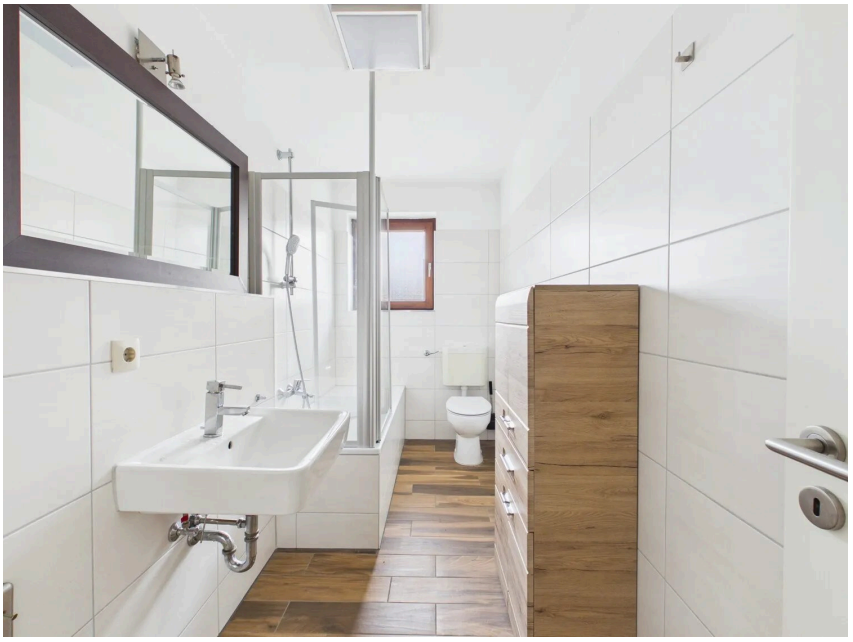
# Die Immobilie





Objektnummer: 26085107 - 84034 Landshut

# Die Immobilie





Objektnummer: 26085107 - 84034 Landshut

# Die Immobilie





Objektnummer: 26085107 - 84034 Landshut

# Die Immobilie





Objektnummer: 26085107 - 84034 Landshut

# Die Immobilie





Objektnummer: 26085107 - 84034 Landshut

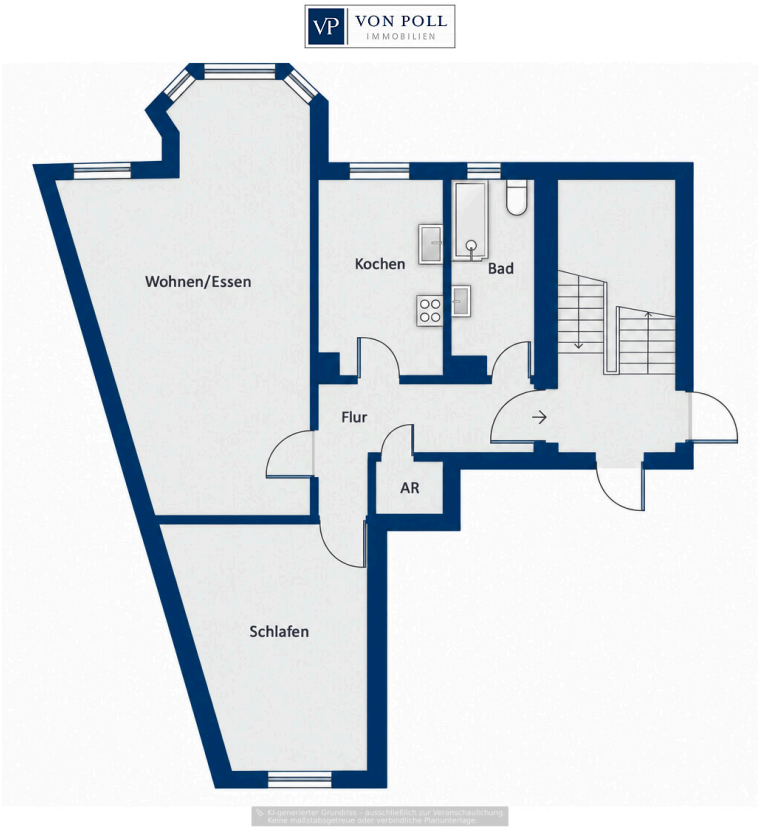
# Die Immobilie






Objektnummer: 26085107 - 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: 26085107 - 84034 Landshut

# Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 66 m² Wohnfläche befindet sich in einem 1985 errichteten Mehrfamilienhaus und bietet eine durchdachte Raumaufteilung sowie eine angenehme Wohnatmosphäre.

Das Wohnzimmer mit seinem nach Osten ausgerichteten Erker verleiht dem Raum einen besonderen Charakter und sorgt für natürlichen Lichteinfall. Das nach Westen gelegene Schlafzimmer bietet Platz für einen persönlichen Rückzugsort.

Die großzügig geschnittene Küche verfügt über eine wenige Jahre alte Einbauküche und bietet ausreichend Platz für einen zusätzlichen Essbereich. Das modernisierte Badezimmer ist mit einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet und ergänzt die praktische Raumaufteilung.

Laminatböden, weiße Kastentüren und Außenrollläden prägen die Ausstattung der Wohnung. Ein separater Abstellraum innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil schaffen zusätzliche Stauflächen.

Den Bewohnern stehen außerdem ein gemeinschaftlicher Fahrradraum sowie ein Garten im Innenhof zur Nutzung zur Verfügung. Ein Außenstellplatz im Innenhof ist ebenfalls vorhanden und kann gegen Aufpreis erworben werden.

Das monatliche Hausgeld beträgt 248,08 €. Hinzu kommt eine monatliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von 42,92 €.

Die Wohnung eignet sich sowohl für die Eigennutzung als auch als Kapitalanlage und bietet mit ihrer funktionalen Raumaufteilung und den bereits durchgeführten Modernisierungen eine solide Grundlage für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Objektnummer: 26085107 - 84034 Landshut

# Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Landshut, am Konradweg. Die zentrale Lage bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Wohnen. Zwischen der historischen Altstadt und dem Bahnhof gelegen, sind alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Die ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und die gute Erreichbarkeit der Autobahnen machen diese Lage auch für Pendler äußerst attraktiv.

Objektnummer: 26085107 - 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: 26085107 - 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