

Landshut

# Modernisiert und geräumig! Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Eigentumswohnung in der Wolfgangssiedlung

Objektnummer: 24085042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 445.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93,46 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

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

Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085042	Kaufpreis	445.000 EUR
Wohnfläche	ca. 93,46 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Etagenwohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	4	Modernisierung / Sanierung	2022
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1966	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Freiplatz	Ausstattung	Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	144.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	06.08.2028	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

## Die Immobilie



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

Objektnummer: 24085042 - 84032 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: 24085042 - 84032 Landshut

## Ein erster Eindruck

Modernisiert und geräumig! Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Eigentumswohnung in der Wolfgangssiedlung Willkommen in der alten Wolfgangsiedlung mit bester Infrastruktur! Diese hochwertig ausgestattete 4-Zimmer-Wohnung bietet auf rund 93 m<sup>2</sup>, dank der gut durchdachten Raumaufteilung, ausreichend Platz für eine Familie mit bis zu zwei Kindern. Im Jahr 2015 wurde die gesamte Wohneinheit komplett saniert. Das Baujahr der Immobilie stammt aus dem Jahr 1966 und vereint somit den Charme vergangener Zeiten mit modernem Design! Das Herzstück der Wohnung bildet das Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia in Süd-West-Ausrichtung. Ein windgeschützter Ort, der zum Entspannen und Verweilen einlädt. Neben dem Hauptschlafzimmer, bietet Ihnen diese Wohneinheit Platz für bis zu 2 Kinderzimmer oder ein Home Office bzw. Gäste-Zimmer. Die Schlaf- und Wohnräume sind mit einer nützlichen Klimaanlage versehen. Über die dreifach-verglaste Kunststofffenster gelangt viel Licht in die freundliche und helle Wohnung. Die Küche ist mit einer eleganten Einbauküche aus dem Jahr 2014 in einem modernem Beigeton ausgestattet und im Kaufangebot inkludiert. Das zeitlose, helle Badezimmer überzeugt nahezu jeden, da sowohl eine Dusche, als auch eine Badewanne vorhanden ist! Hochwertige Fliesen und ein heller Laminatboden unterstreichen den modernen Charakter der Immobilie. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der gemeinschaftlichen Waschküche im Untergeschoss. Ein Außenstellplatz und ein Kellerabteil komplettieren dieses attraktive Kaufangebot. Die Wohnung eignet sich perfekt für kleine Familien und befindet sich in einer ruhigen Nachbarschaft. Die zentrale Lage ermöglicht es, alle Annehmlichkeiten der Stadt Landshut schnell und bequem zu erreichen. Vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser besonderen Immobilie. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

## Alles zum Standort

Diese reizvolle Wohnung liegt zentral in der alten Wolfgangssiedlung mit bester Anbindung in die Landshuter Innenstadt. Auch die A 92 ist problemlos und in wenigen Fahrminuten zu erreichen. In der näheren Umgebung befinden sich einige Supermärkte und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Eine Stadtbushaltestelle gibt es in nur 200m Entfernung. Den Landshuter Hauptbahnhof erreichen Sie bequem in einigen Gehminuten; dies hält eine sehr gute Option für München-Pendler vor. Die Wohnlage ist relativ ruhig gelegen und liefert neben der angenehmen Nachbarschaft vielseitige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung in der näheren Umgebung.

Objektnummer: 24085042 - 84032 Landshut

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2028. Endenergieverbrauch beträgt 144.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist E. 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: 24085042 - 84032 Landshut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)