

Landshut

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

Property ID: 24085042

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 93,46 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## At a glance

|                      |                              |
|----------------------|------------------------------|
| Property ID          | 24085042                     |
| Living Space         | ca. 93,46 m <sup>2</sup>     |
| Available from       | According to the arrangement |
| Rooms                | 4                            |
| Bedrooms             | 3                            |
| Bathrooms            | 1                            |
| Year of construction | 1966                         |
| Type of parking      | 1 x Outdoor parking space    |

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Purchase Price                | 445.000 EUR   |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2022  |
| Condition of property         | Well-maintained   |
| Construction method           | Solid   |
| Usable Space                  | ca. 0 m <sup>2</sup>  |
| Equipment                     | Built-in kitchen, Balcony   |

Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## Energy Data

|                                |                 |                          |                                |
|--------------------------------|-----------------|--------------------------|--------------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate       | Energy consumption certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final energy consumption | 144.00 kWh/m <sup>2</sup> a    |
| Energy certificate valid until | 06.08.2028      | Energy efficiency class  | E                              |
| Power Source                   | Gas             |                          |                                |

Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## The property



Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## The property



Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## The property



Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## The property





Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## The property



Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## The property



Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## The property



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

Jetzt  
Suchprofil  
anlegen

www.von-poll.com

Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## The property

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)

Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## A first impression

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!

**Property ID: 24085042 - 84032 Landshut**

## All about the location

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.

Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## Other information

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.



Property ID: 24085042 - 84032 Landshut

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)