

Landshut

## Großzügiger Altbauklassiker im 2. Obergeschoss – Stilvolles Wohnen in Toplage von Landshut

Property ID: 25085019-2

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PURCHASE PRICE: 795.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4

Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

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

Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

## At a glance

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Property ID          | 25085019-2 |
| Living Space         | ca. 135 m² |
| Floor                | 3          |
| Rooms                | 4          |
| Bedrooms             | 2          |
| Bathrooms            | 1          |
| Year of construction | 1904       |

|                               |                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 795.000 EUR                                                            |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2024                                                                   |
| Condition of property         | Well-maintained                                                        |
| Construction method           | Solid                                                                  |
| Usable Space                  | ca. 20 m²                                                              |
| Equipment                     | Garden / shared use                                                    |

Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

## Energy Data

|                                |                 |                                                      |                           |
|--------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type of heating                | Central heating | Energy Certificate                                   | Energy demand certificate |
| Energy Source                  | Gas             | Final Energy Demand                                  | 209.40 kWh/m²a            |
| Energy certificate valid until | 22.02.2035      | Energy efficiency class                              | G                         |
| Power Source                   | Gas             | Year of construction according to energy certificate | 1904                      |



Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

## The property





Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

## The property





Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

## The property





Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

## The property





Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

## The property



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



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

**T.: 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: 25085019-2 - 84034 Landshut

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

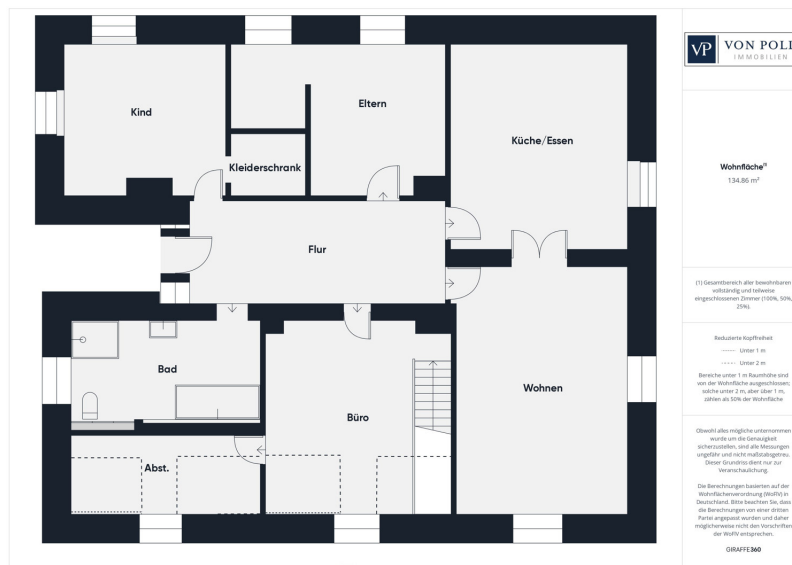
Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Property ID: 25085019-2 - 84034 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: 25085019-2 - 84034 Landshut

## A first impression

Diese großzügige Altbauwohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Stadthauses in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts – ruhig, zentral und von historischer Bausubstanz geprägt. Mit ca. 135?m<sup>2</sup> Wohnfläche und fünf gut geschnittenen Zimmern bietet sie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Wohnen, Arbeiten oder Familie.

Die Wohnung überzeugt durch hohe Decken, große Fenster und charmante Parkett- und Natursteinböden, die dem Wohnraum eine stilvolle Atmosphäre verleihen. Der Altbaucharakter wurde bewahrt, ohne auf modernen Wohnkomfort zu verzichten.

Die Küche ist derzeit nicht eingebaut, aber alle Anschlüsse sind bereits vorbereitet – so haben Sie die Möglichkeit, Ihre Wunschküche individuell zu realisieren. Das Badezimmer ist modern ausgestattet, mit hochwertigen Armaturen und angenehmer Fußbodenheizung für zusätzlichen Komfort.

Das Gebäude wurde massiv errichtet und regelmäßig gepflegt – zuletzt mit der kompletten Dacherneuerung im Jahr 2024, was den Werterhalt nachhaltig sichert. Beheizt wird die Wohnung über eine zentrale Heizungsanlage.

Die Lage zählt zu den besten in Landshut: Die historische Altstadt ist schnell erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und der öffentliche Nahverkehr – eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und ruhigem Rückzugsort.

Mit einem Quadratmeterpreis von nur ca. 5.900?€ ist diese Wohnung ein besonders attraktives Angebot in einem der gefragtesten Stadtteile.

Die 360-Grad-Digitaltour können Sie unter diesen Link abrufen:  
<https://tour.giraffe360.com/cd2123d3541c4289bdc3679e5f72a409>

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit für urbanes Wohnen mit Stil und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

## Details of amenities

Die Highlights auf einen Blick:

- \* Herrschaftliches Wohnen – Exklusive Altbauwohnung mit zeitloser Eleganz
- \* Beste Lage – Einer der schönsten Stadtteile und Straßenzüge Landshuts
- \* Wahrzeichen der Stadt im Blick – Ein Wohnraum mit einzigartiger Aussicht
- \* Erstklassige Altbauwohnung – Hohe Decken, großzügige Räume, historische Atmosphäre
- \* Zeitgenössisches Gebäude – Altbaucharme kombiniert mit modernen Annehmlichkeiten
- \* Dach 2024 erneuert – Werterhalt und Energieeffizienz langfristig gesichert
- \* Zeitgemäße und moderne Ausstattung – Stilvoll saniert und sofort bezugsbereit
- \* Beeindruckende Raumhöhe & Großzügigkeit – Offen, hell und repräsentativ
- \* Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – Perfekt für Mehrgenerationenwohnen oder Wohnen & Arbeiten
- \* Urbanes Leben pur – Zentral, lebendig und doch mit Rückzugsmöglichkeiten
- \* Virtuelle Besichtigung möglich – Jetzt online registrieren und erste Eindrücke sammeln
- \* Attraktiver Quadratmeterpreis von 5.200 € – Einzigartiges Angebot für anspruchsvolle Käufer

Eine außergewöhnliche Immobilie für alle, die exklusives Wohnen mit urbanem Flair verbinden möchten!

Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

## All about the location

Diese selten schöne Gelegenheit 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. Die großzügige Raumaufteilung und die hohe Wohnqualität machen sie zu einem wahren Wohnjuwel, das sich ideal für diejenigen eignet, die das Beste aus Stadt- und Naturleben genießen möchten.

Ein weiteres Highlight: Das Wahrzeichen der Stadt ist direkt im Blick, was den einzigartigen Charakter dieser Immobilie noch einmal unterstreicht.

Erleben Sie höchste Lebensqualität in einer der begehrtesten Wohnlagen Landshuts – diese exklusive Altbauwohnung ist eine echte Rarität und bietet Ihnen eine einmalige Gelegenheit, urbanes Wohnen mit historischem Flair zu verbinden.



Property ID: 25085019-2 - 84034 Landshut

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 22.2.2035.  
Endenergiebedarf beträgt 209.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904.  
Die Energieeffizienzklasse ist G.

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 Handelsregistrauszugs, 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: 25085019-2 - 84034 Landshut

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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