

Schönes Wohnen in ruhiger, zentraler Lage



Wohnungen
Klötzlmüllerstr. 58
D-84034 Landshut-West

175.000 **49** **2**
Kaufpreis EUR Wohnfläche m² Zimmer

Preise und Kosten

Kaufpreis EUR	175.000
Käuferprovision	2,38 % (inkl. MwSt.) vom Kaufpreis

Größe und Zustand

Wohnfläche m ²	49
Anzahl Zimmer	2
Etagenlage	3
Anzahl Balkone	2
Baujahr	1965

Anbieter / Ansprechpartner



Herr Thomas Finsterhölzl
Bankkaufmann, geprüfter
Immobilienmakler
Telefon: 0871 43010-173
Fax: 0871 43010-179
Kommunikation:



VR-Bank Landshut eG
Immobilien
Rosengasse 350
D-84028 Landshut
Telefon: 0871 43010-175
Fax: 0871 43010-179

Kurzexposé

Helle, freundliche Räume auf ca. 49,10 m² Wohnfläche
3. Obergeschoss - mit Lift - 2 Balkone zur Südseite
Optimale Infrastruktur und Verkehrsanbindung - vermietet seit 2021

Baubeschreibung

Schönes Wohnen in ruhiger, zentraler Lage - eine gute Wahl auch für Kapitalanleger!

Wenn Sie eine praktisch geschnittene Wohnung in guter Lage suchen, dann ist diese helle 2-Zimmer-ETW mit ca. 49,10 m² für Sie interessant. Sie liegt im 3. Obergeschoss (mit Lift) und bietet Ihnen einen Ausblick in die gepflegte Grünanlage.

Die große Wohnanlage mit ihren 60 Wohneinheiten wurde 1964 errichtet und wird über eine Gaszentral-Heizung beheizt die im Jahre **2020** bereits erneuert wurde.

Auch die Fenster und Balkontüren wurden 2012 gegen Kunststofffenster ausgetauscht und das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss renoviert.

Die Raumaufteilung erstreckt sich über den hellen Wohn-Essbereich mit Küchenzeile und großer Fensterfront mit Balkonzugang, ein Schlafzimmer (ebenfalls mit Balkon), ein Badezimmer und einen geräumigen Flur mit Garderobe.

Ein eigenes Kellerabteil ist im Kaufpreis bereits inbegriffen.

Ein KFZ-Stellplatz ist der Wohnung **nicht** zugeordnet. Ihr Fahrrad können Sie geschützt in dem vor dem Haus befindlichen Fahrradunterstellplatz unterbringen.

Hausverwaltung der Wohnanlage:

MRU Haus- und Objektverwaltung, Taiding 18 in 94363 Oberschneiding

Wohnung - Hausgeldvorauszahlung lt. aktuellem Wirtschaftsplan 2024: :

Hausgeld insgesamt mtl. 306,- € (aufgeteilt: Hausgeld 185,92 €, Anteil Rücklage 120,08 €)

Gesamt-Rücklage zum 31.12.2023: 164.822,39 €

Rücklagen-Anteil ETW zum 31.12.2023: 2.378,18 €

Die Wohnung ist seit 2021 sehr zuverlässig vermietet - Informationen zum Mietvertrag aus Datenschutzgründen nur im persönlichen Gespräch.

Lage und Infrastruktur

Hier wohnen Sie in einer der beliebtesten und schönsten Ecken von Landshut

Dank der zentralen, aber ruhigen Stadtlage finden Sie hier beste Infrastruktur und somit einen äußerst attraktiven Standort. Die Landshuter Innenstadt, Stadtbad, Sportzentrum West und Eisstadion sind zu Fuß oder mit dem Fahrrad sehr gut erreichbar. Ebenfalls schnell kommen Sie zum nahegelegenen Landshuter Klinikum und zum Hauptbahnhof. Erholungsmöglichkeit in unmittelbarer Nähe bietet Ihnen der Landshuter Stadtpark. Die überregionale Verkehrsanbindung ist über die A 92 (Landshut-West) gegeben, dies macht die Lage auch sehr interessant für Flughafenmitarbeiter oder Pendler Richtung München.

Energie und Heizung

Ausstellungsdatum Energieausweis	29.06.2017
Gültig bis	28.06.2027
Ausweisart	Energieverbrauchsausweis
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieträger	Erdgas
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr lt. Energieausweis	1964
Baujahr Gebäudeerweiterung	1964
Baujahr Heizung	2000
Energieverbrauch (EV)	
Kennwert EV kWh/(m ² ·a)	186,4
Warmwasser enthalten (EV)	ja
Heizenergieverbrauch (HEV) / Endenergieverbrauch Wärme	
Warmwasser enthalten (HEV)	ja
Stromverbrauch (SV) / Endenergieverbrauch Strom	
Warmwasser enthalten (SV)	ja

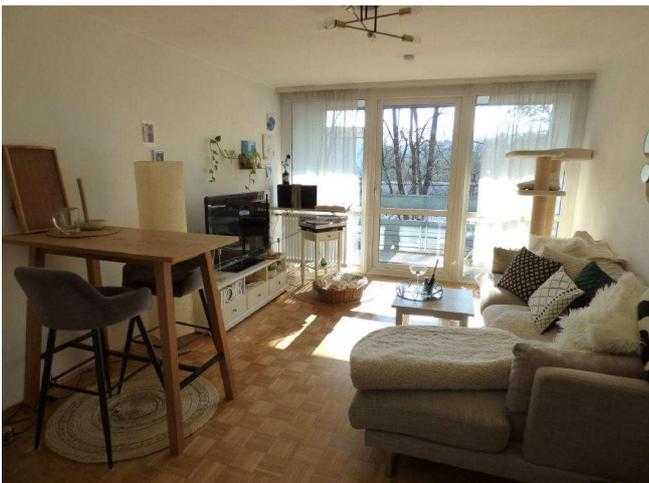
Bilder



Ansicht Südseite



Grundriss nicht maßstabsgetreu



Gemütliches, helles Wohnen mit großer Fensterfront



Wohnen und Kochen



Küchenzeile



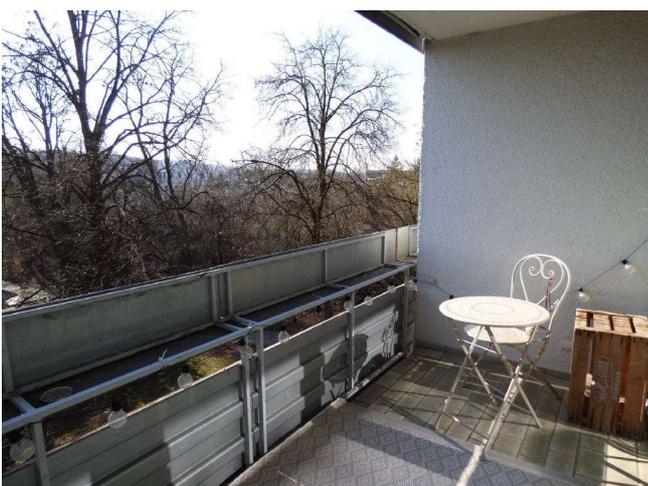
Schlafen mit Balkonzugang



Garderobe-Diele



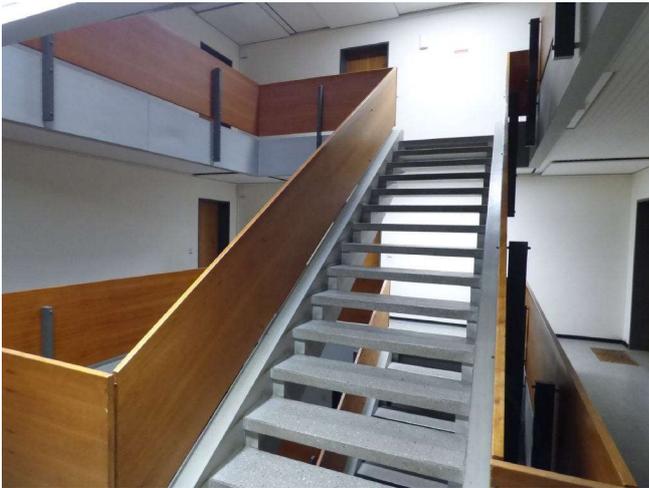
Badezimmer



Sonniger Südbalkon



Blick vom Balkon



Treppenhaus



Aufzug



Ostansicht mit gepflegter Grünanlage



Eingangsseite - Norden



Fahrräder



Sonderbedingungen für die Immobilienvermittlung

1 Sämtliche Angebote sind freibleibend und basieren auf Informationen, die der Eigentümer erteilt hat; eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb nicht übernommen werden. Zwischenverkauf bzw. -vermietung bleibt dem Eigentümer vorbehalten.

2 Alle Angebote und sonstigen Mitteilungen sind nur für den Adressaten bestimmt und müssen vertraulich behandelt werden. Erfolgt gleichwohl eine Weitergabe an Dritte und kommt dadurch ein Vertrag zustande, so kann der Adressat -unbeschadet weiterer Schadensersatzansprüche - Schadensersatz in Höhe der vereinbarten Provision schulden.

3 Ist dem Adressaten eine nachgewiesene Vertragsabschlussgelegenheit bekannt, hat er dies unter Offenlegung der Informationsstelle unverzüglich mitzuteilen.

4 Wird ein angebotenes Objekt später durch Dritte erneut angeboten, erlischt dadurch der Provisionsanspruch des Erstanbieters nicht. Um eine doppelte Provisionszahlung zu vermeiden, wird empfohlen, den nachfolgenden Anbietern die Vorkenntnis schriftlich mitzuteilen und auf deren Maklerdienste zu verzichten.

5 Der Auftraggeber wird den Makler unverzüglich von einem Vertragsabschluss unterrichten; er ist verpflichtet, ihm eine Vertragsabschrift zu übersenden.

6 Der Makler kann sowohl für den Käufer als auch für den Verkäufer tätig werden und von beiden eine Provision verlangen.

7 Kommt es aufgrund der Tätigkeit des Maklers zum Abschluss eines Vertrags (z.B. Kauf, Miete, Pacht), wird die ortsübliche Provision geschuldet, sofern keine abweichende Vereinbarung getroffen wird. Dies gilt auch dann, wenn die Bedingungen des Vertrags von den in dem überlassenen Angebot genannten Konditionen abweichen. Ein Provisionsanspruch entsteht auch, wenn der Vertrag erst nach Vertragsbeendigung abgeschlossen wird.

Der Provisionsanspruch ist mit dem Vertragsabschluss über das nachgewiesene bzw. vermittelte Objekt fällig.