

Exposé

Wohnung in Landshut

Kernsanierte 1,5 Zimmer Wohnung mit Balkon in Top Lage, Landshut - Ideal für Kapitalanleger



Objekt-Nr. OM-449660

Wohnung

Verkauf: **180.000 €**

84034 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1969	Übernahme	sofort
Etagen	8	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	1,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	36,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	206 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einem Mehrparteienhaus aus dem Jahr 1969 und wurde kürzlich umfassend saniert. Sie liegt als klassische Etagenwohnung und überzeugt durch eine funktionale Aufteilung, die sowohl Eigennutzer als auch Mieter anspricht.

Der offen gestaltete Wohn- und Schlafbereich bietet ausreichend Platz für Wohnen, Arbeiten und Schlafen. Ergänzt wird die Einheit durch eine separate Küche sowie ein vollständig neu saniertes Badezimmer. Dieses präsentiert sich modern und zeitgemäß mit neuer Dusche, WC und hochwertiger Ausstattung.

Ein klarer Pluspunkt ist der separate Waschraum innerhalb der Wohnung, der zusätzlichen Komfort bietet und im Alltag einen echten Mehrwert darstellt. Ein Balkon sorgt darüber hinaus für zusätzlichen Freiraum und erhöht die Wohnqualität spürbar – ein wichtiger Faktor bei der Vermietbarkeit.

Durch die umfassende Sanierung befindet sich die Wohnung in einem zeitgemäßen Zustand, wodurch kurzfristig keine größeren Investitionen zu erwarten sind. Die kompakte Größe bei gleichzeitig effizienter Nutzung macht das Objekt besonders attraktiv im aktuellen Marktumfeld.

Ausstattung

- Erstbezug nach Sanierung
- Balkon
- Einbauküche
- Waschmöglichkeit innerhalb der Wohnung
- Praktische 1,5-Zimmer-Aufteilung
- Gepflegtes Gemeinschaftseigentum

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung ist aktuell frei und kann kurzfristig vermietet oder selbst genutzt werden. Durch die erfolgte Sanierung reduziert sich der unmittelbare Instandhaltungsbedarf deutlich.

Die vorhandene Rücklage beträgt anteilig 1.426,03 €, was eine solide Basis innerhalb der Eigentümergemeinschaft darstellt.

Besonders geeignet für Kapitalanleger, die eine kompakte, gut vermietbare Einheit in stabiler Lage suchen. Auch für Berufspendler oder Singles als Erstwohnung interessant.

Besichtigungen sind nach Absprache möglich. Aufgrund der Kombination aus Lage, Zustand und Vermietungspotenzial ist mit einer erhöhten Nachfrage zu rechnen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Wittelsbacherstraße in Landshut, einer etablierten und gut angebundenen Wohnlage. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Landshut selbst gehört zu den gefragten Wohnstandorten in Niederbayern und profitiert von der Nähe zu München. Die Stadt bietet eine stabile Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere im Bereich kleiner, gut vermietbarer Einheiten. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und wirtschaftlicher Dynamik macht den Standort besonders interessant für Kapitalanleger.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	133,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



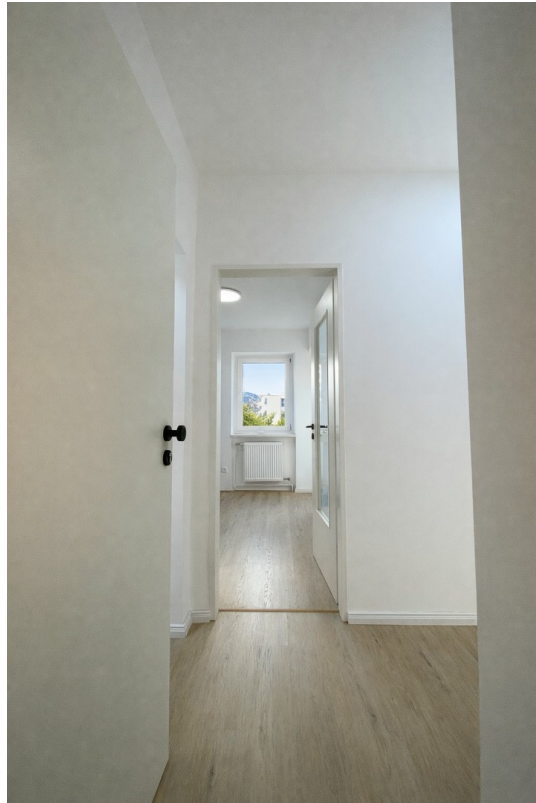
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

