

Exposé

Wohnung in Landshut

**ohne Makler: innenstadtnahe 1-Zimmer-Whg ++ 62m² +
+ großer Balkon ++ attraktiv vermietet**



Objekt-Nr. OM-470082

Wohnung

Verkauf: **285.000 €**

Maximilianstraße 16a
84028 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	62,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte Eigentumswohnung befindet sich im 3. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses in der Maximilianstraße – mitten im Herzen der Landshuter Altstadt.

Die aktuelle monatliche Nettokaltmiete beträgt 765,50 €. Im Mietvertrag wurde zudem eine Staffelmiete vereinbart, wonach sich die Nettokaltmiete jährlich um 3 % erhöht. Dies sorgt für eine planbare und kontinuierliche Steigerung der Mieteinnahmen.

Auf rund 62 m² Wohnfläche bietet die Wohnung einen großzügigen Wohn- und Schlafbereich, eine separate Küche, ein Badezimmer sowie einen Balkon.

Ob als Eigennutzung, Stadtwohnung oder Kapitalanlage – diese Immobilie überzeugt durch ihre hervorragende Lage und ihren funktionalen Grundriss.

Bereits beim Betreten fällt der praktische Grundriss auf.

Der großzügige Wohnbereich bietet viel Platz zum Wohnen und Schlafen und lässt sich flexibel gestalten.

Die separate Küche ermöglicht komfortables Kochen, ohne den Wohnbereich einzuschränken.

Der Balkon lädt zum Entspannen ein und erweitert den Wohnraum ins Freie.

Das Badezimmer ist funktional gestaltet und rundet das Raumangebot ab.

Ausstattung

Die zeitlose und moderne Einbauküche befindet sich in einem hervorragenden Zustand, ebenso wie das Badezimmer, welches in neutralem Weiß/Grau gehalten ist.

Modern gefliestes Bad (Waschmaschinenanschluss, neue Badewanne, Toilette, Waschbecken, Spiegelschrank), moderne Küche mit Fenster (Backofen, Ceranfeld, großer Kühlschrank mit Gefrierfach, Spülmaschine, Dunstabzug, große Arbeitsfläche), neue Fliesen in Bad und Küche, usw.

Der Wohnbereich mit dem angegliedertem, großen Südbalkon ist sehr großzügig. Es wäre problemlos möglich einen Schlafbereich durch einen Raumteiler abzutrennen.

Im Eingangsbereich der Wohnung könnte ohne Probleme ein kleiner Essbereich eingerichtet werden.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist seit vier Jahren an eine zuverlässige, sehr angenehme und solvente Mieterin vermietet. Sie behandelt die Wohnung äußerst pfleglich und fühlt sich dort sehr wohl.

Die Mieterin hat bereits signalisiert, dass sie die Wohnung auch langfristig gerne weiter bewohnen möchte. Für einen Käufer bietet sich somit die Möglichkeit, eine bereits vermietete Immobilie mit einem bestehenden und unkomplizierten Mietverhältnis zu übernehmen – ohne Leerstandsrisiko oder Neuvermietungsaufwand.

Die aktuelle monatliche Nettokaltmiete beträgt 765,50 €. Im Mietvertrag wurde zudem eine Staffelmiete vereinbart, wonach sich die Nettokaltmiete jährlich um 3 % erhöht. Dies sorgt für eine planbare und kontinuierliche Steigerung der Mieteinnahmen.

Die Wohnung eignet sich daher insbesondere für Kapitalanleger, die Wert auf eine solide Vermietung, regelmäßige Mietanpassungen und eine attraktive Lage im Herzen von Landshut legen.

Die Wohnung wird provisionsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

Besichtigungen sind nach Terminvereinbarung jederzeit möglich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Landshuter Innenstadt. Die Altstadt mit sämtlichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Banken und Parkmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Anbindung ans Busliniennetz (Haltestelle direkt vor der Haustüre) und somit an den Hauptbahnhof oder FH ist hervorragend. Über die B11 und die A 92 erreichen Sie den Münchner Flughafen bzw. die Landeshauptstadt München optimal. Die Wohnung bietet ebenfalls einen guten Ausgangspunkt nach Vilsbiburg.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	137,40 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



großzügiger Balkon



Wohnraum

Exposé - Galerie



Morgensonne



Küche mit großem Fenster

Exposé - Galerie



Kühl-/Gefrierschrank



Exposé - Galerie



Waschmaschinenanschluss



ruhige Lage

Exposé - Galerie



Außenansicht m. Bushaltestelle

Exposé - Grundrisse

