

Landshut

# Potenzial-orientiert: Wohnen. Gewerbe. Entwickeln. Alles möglich – Gründerzeithaus am Hofberg

Objektnummer: 26085047

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**KAUFPREIS: 995.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 230 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 782 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut**

## **Auf einen Blick**

<b>Objektnummer</b>	<b>26085047</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 230 m<sup>2</sup></b>
<b>Zimmer</b>	<b>9</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>5</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1890</b>

<b>Kaufpreis</b>	<b>995.000 EUR</b>
<b>Haus</b>	<b>Einfamilienhaus</b>
<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Nutzfläche</b>	<b>ca. 90 m<sup>2</sup></b>
<b>Ausstattung</b>	<b>Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung</b>

Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	304.80 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	22.12.2032	Energie-Effizienzklasse	H
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1890

Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Die Immobilie



**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:  
**T.: 0871 - 96 59 98 0**  
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

**Capital**  
NIGHT EXPRESS  
REWE  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
Represented by  
von Poll Immobilien

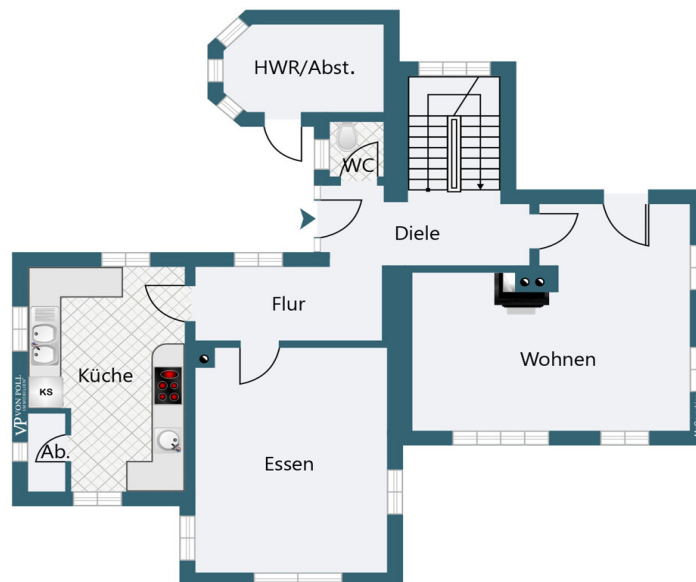
**F&Z INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
TOP 100  
Digitale Transformation  
03025  
Management & Consulting

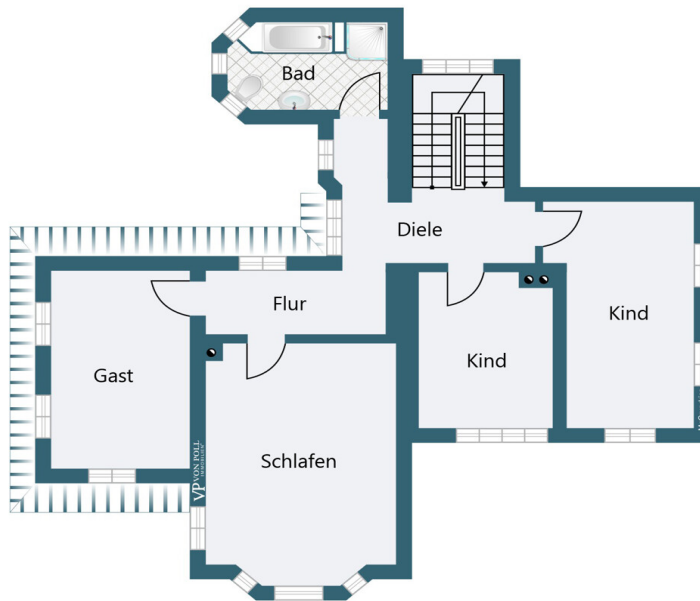
**FOCUS**  
TOP  
NATIONALES  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien  
www.vonpoll.com

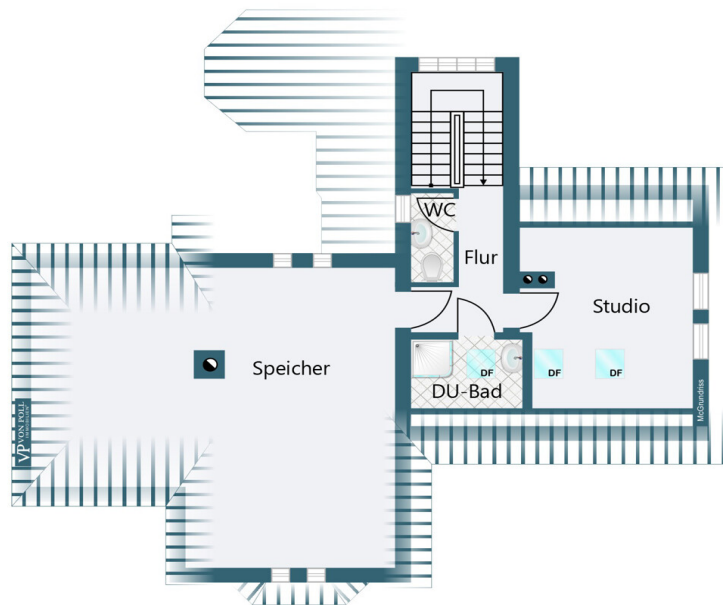
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

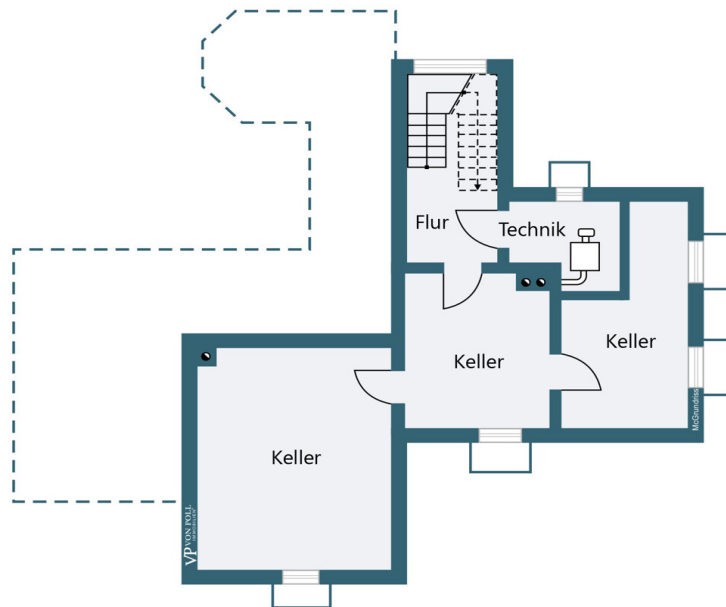
Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut**

## **Ein erster Eindruck**

**Geschichte trifft Zukunft – Die Landhausvilla des Postdirektors Dr. Huber**

**An der Adelmanstraße, in einer der sichtbarsten und prestigeträchtigsten Lagen Landshuts direkt am Hofberg, befindet sich die ehemalige Landhausvilla des Postdirektors Dr. Huber – ein architektonisch markantes Anwesen mit außergewöhnlicher Ausstrahlung, historischem Charme und bemerkenswertem Entwicklungspotenzial.**

**Auf rund 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem 782 m<sup>2</sup> großen Grundstück vereint die Immobilie historische Substanz mit modernen Möglichkeiten. Die weiße Putzfassade, das markante Satteldach sowie der repräsentative Erker verleihen dem Haus einen unverwechselbaren Charakter. Hier erkennt man sofort: Das ist kein gewöhnliches Haus. Das ist eine Adresse.**

**In den Jahren 2023 bis 2025 wurden zahlreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem Modernisierungen der Böden, Bäder, Elektrik sowie der Heiztechnik. Gleichzeitig wurden bereits erste Maßnahmen aus dem vorhandenen Energiegutachten umgesetzt, wodurch die Immobilie schrittweise an heutige Anforderungen angepasst wurde.**

**Die exponierte Lage macht das Anwesen gleichermaßen interessant für anspruchsvolles Wohnen wie auch für gewerbliche oder gastronomische Konzepte. Ob stilvolle Kanzlei, Praxis, Agentur, Büro mit besonderer Außenwirkung oder exklusives Wohnhaus – die Sichtbarkeit, die Frequenz und die Geschichte dieser Immobilie schaffen beste Voraussetzungen.**

**Besonders spannend für Investoren und Projektentwickler: Für das Grundstück liegen bereits Entwürfe für eine Neubebauung mit bis zu ca. 560 m<sup>2</sup> Wohnfläche vor, die im Rahmen erster Gespräche bei den zuständigen Stellen positiv aufgenommen wurden. Dies unterstreicht das erhebliche Entwicklungspotenzial dieser außergewöhnlichen Lage.**

**Eine seltene Gelegenheit, Geschichte, Charakter und Zukunftsperspektive an einer der begehrtesten Adressen Landshuts miteinander zu verbinden.**

**Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut**

## **Ausstattung und Details**

### **Die Highlights auf einen Blick:**

- \* **Ehemaliges Postamt am Hofberg – Ursprung 1890**
- \* **Gründerzeitarchitektur mit unverwechselbarem Charakter**
- \* **Ca. 230 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- \* **Flexible Grundrissgestaltung bis hin zur offenen Küche**
- \* **782 m<sup>2</sup> Grundstück – innerstädtische Rarität**
- \* **Top-Sichtlage, stark frequentiert**
- \* **Altstadt fußläufig erreichbar**
- \* **Burg Trausnitz in unmittelbarer Nähe**
- \* **Teilsaniert, Kernsanierung 1988**
- \* **Sofort nutzbar**
- \* **Gewerbliche Nutzung möglich**
- \* **Gastronomiepotenzial gegeben**
- \* **Neubauentwürfe bis 560 m<sup>2</sup> vorhanden**
- \* **Städtisch positiv aufgenommenes Entwicklungspotenzial**
- \* **Beste Anbindung – A92, Hauptbahnhof, ÖPNV**
- \* **Einmalige Kombination aus Geschichte, Lage & Zukunft**

**Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut**

## **Alles zum Standort**

**Eine Lage mit Haltung.**

**Der Hofberg gehört zu jenen Adressen in Landshut, die man nicht erklärt – man kennt sie einfach. Direkt an der historischen Altstadt gelegen, mit unmittelbarer Nähe zum städtischen Leben und zugleich dem ruhigen Selbstbewusstsein eines gewachsenen Viertels, das seinen Charakter über Generationen bewahrt hat.**

**Die Adelmanstraße zählt zu den markantesten und sichtbarsten Lagen am Hofberg. Repräsentativ, hervorragend erreichbar und stark frequentiert, bietet sie eine Präsenz, die sowohl für hochwertiges Wohnen als auch für gewerbliche Nutzungen von besonderem Wert ist. Wer hier ansässig ist, wird wahrgenommen.**

**Besonders bemerkenswert ist die hervorragende Infrastruktur im direkten Umfeld. Bäckerei, Metzgerei, Café, Apotheke, Arztpraxis, Kindergarten und Grundschule befinden sich praktisch vor der Haustüre und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch der beliebte Hofgarten mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen liegt nur wenige Schritte entfernt und verbindet urbanes Leben mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.**

**Die historische Altstadt mit ihren Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Über allem wacht die nahegelegene Burg Trausnitz als eines der bedeutendsten Wahrzeichen Niederbayerns und verleiht dem gesamten Umfeld eine besondere Atmosphäre.**

**Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Der Hauptbahnhof Landshut ist in wenigen Minuten erreichbar, die Anbindung an die A92 Richtung München, Flughafen München und Deggendorf gewährleistet eine ausgezeichnete regionale und überregionale Erreichbarkeit.**

**Der Hofberg ist kein Durchgangsviertel – er ist ein Ankerpunkt. Historisch verwurzelt, urban vernetzt und in seiner Sichtbarkeit nahezu einzigartig. Eine Lage, die Bestand hat. Eine Adresse, die für sich selbst spricht.**

**Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut**

## Weitere Informationen

**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.

**Objektnummer: 26085047 - 84036 Landshut**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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