

Landshut

## Excellent for your business! Versatile commercial unit in a central location in Landshut.

*Property ID: 24085015*



**PURCHASE PRICE: 1.110.000 EUR • ROOMS: 10**

**Property ID: 24085015 - 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: 24085015 - 84034 Landshut**

## At a glance

<b>Property ID</b>	<b>24085015</b>	<b>Purchase Price</b>	<b>1.110.000 EUR</b>
<b>Rooms</b>	<b>10</b>	<b>Office/Professional practice</b>	<b>Office space</b>
<b>Year of construction</b>	<b>1979</b>	<b>Commission</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Type of parking</b>	<b>8 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale), 12 x Underground car park, 15000 EUR (Sale)</b>	<b>Total Space</b>	<b>ca. 350 m<sup>2</sup></b>
		<b>Modernisation / Refurbishment</b>	<b>2005</b>
		<b>Condition of property</b>	<b>Well-maintained</b>
		<b>Construction method</b>	<b>Solid</b>
		<b>Commercial space</b>	<b>ca. 350 m<sup>2</sup></b>
		<b>Rentable space</b>	<b>ca. 350 m<sup>2</sup></b>
		<b>Office space</b>	<b>ca. 350 m<sup>2</sup></b>

Property ID: 24085015 - 84034 Landshut

## Energy Data

Energy Source	<b>Gas</b>	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy certificate valid until	<b>02.12.2028</b>	Final energy consumption	<b>116.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		Energy efficiency class	<b>D</b>
		Year of construction according to energy certificate	<b>1979</b>

Property ID: 24085015 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 24085015 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 24085015 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 24085015 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 24085015 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 24085015 - 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)

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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.



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

Property ID: 24085015 - 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: 24085015 - 84034 Landshut**

## **A first impression**

**Versatile commercial unit in a central location in Landshut. Welcome to your new business location! This commercial unit offers a wealth of possibilities on a spacious 350 m<sup>2</sup> on the ground floor of a residential building along Regensburger Straße in Landshut. The location is not only central but also offers first-class infrastructure for employees and clients. Whether you are a doctor, architect, financial or insurance advisor, lawyer, therapist, or part of a group practice – this unit will meet your needs equally well. It also offers an exciting investment opportunity for entrepreneurs. The premises include numerous offices with terraces and access points, meeting rooms, and a spacious reception area. The unit also includes 8 outdoor parking spaces and 12 underground parking spaces for your employees and clients. Two basement rooms provide additional storage space, while a garden of approximately 150 m<sup>2</sup> offers an oasis of peace and relaxation. This commercial unit combines everything you need for a successful business – a prime location, flexible usage options, ample parking, and pleasant outdoor areas. Make this your new business home!**

**Property ID: 24085015 - 84034 Landshut**

## **Details of amenities**

- \* **Helle und großzügige Räume**
- \* **Vielzahl von Büroräumen**
- \* **Teilweise Fußbodenheizung**
- \* **Empfangs- und Besprechungsräume**
- \* **8 Außenstellplätze**
- \* **12 Tiefgaragenstellplätze**
- \* **Zwei Kellerräume**
- \* **Terrasse und Garten**
- \* **Klasse Infrastruktur**
- \* **Stadtbus vorm Büro**
- \* **Vielseitige Nutzung**

**Property ID: 24085015 - 84034 Landshut**

## **All about the location**

**Diese Gewerbeinheit befindet sich im Erdgeschoss einer Wohnanlage entlang der äußeren Regensburger Straße in Landshut. Die Lage ist äußerst zentral und bietet eine erstklassige Infrastruktur für Mitarbeiter und Kunden. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten sowie eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistern. Die gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln macht diese Lage besonders attraktiv für Geschäftstreibende verschiedenster Branchen.**

**Property ID: 24085015 - 84034 Landshut**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 2.12.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.  
Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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.

**Property ID: 24085015 - 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)**