

**Landshut**

# Vom Gewerbe zur Traumwohnung!!! Genehmigt, geplant, zur Umsetzung bereit!!!

**Property ID: 26085012-1**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 468.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

**Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut**

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut

## At a glance

Property ID	26085012-1	Purchase Price	468.000 EUR
Living Space	ca. 150 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	4		
Bedrooms	2		
Bathrooms	1		
Year of construction	1982	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Underground car park, 30000 EUR (Sale)	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut

## Energy Data

Type of heating	Underfloor heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas		
Energy certificate valid until	21.12.2032	Final energy consumption	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Power Source	Gas	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1982

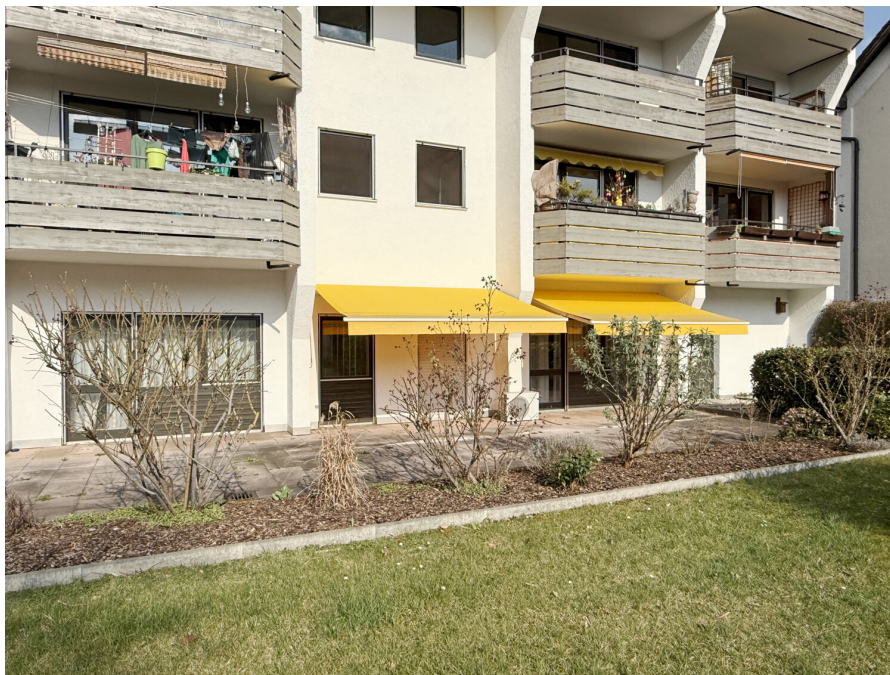
Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut

## The property



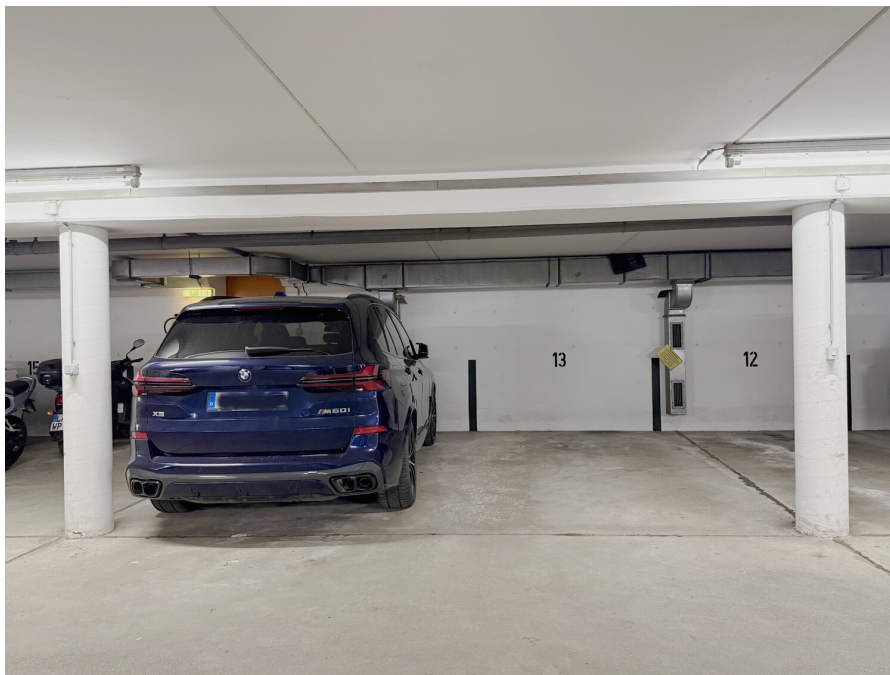
Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut

## The property



Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut

## The property



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut

## The property

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**  
NACH DEM VERGLEICH  
TOP-MAKLER LANDSHUT  
★★★★★  
VON POLL IMMOBILIEN

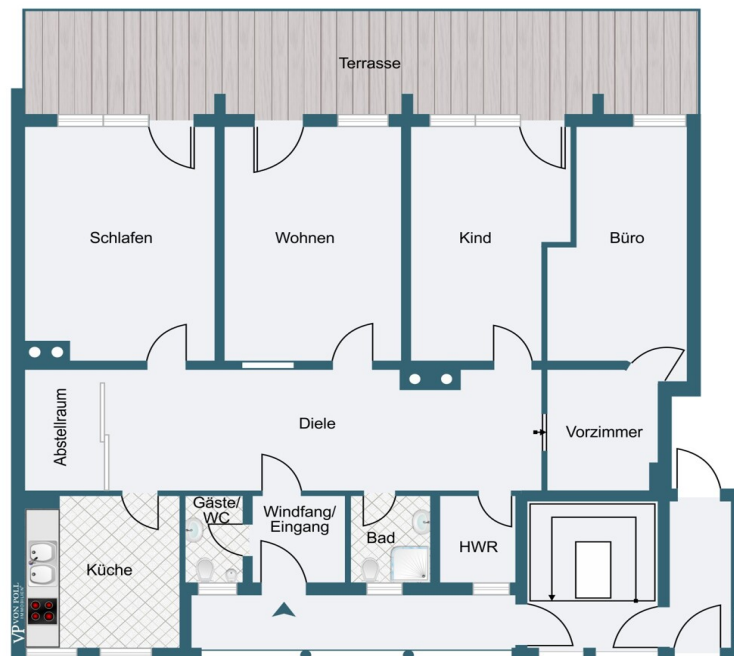
**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Service, beste Kommunikation  
2025  
Für Landshuter Vorreiter

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
PREISLEISTUNG  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

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

Property ID: 26085012-1 - 84028 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: 26085012-1 - 84028 Landshut**

## A first impression

Im begehrten Ämterviertel von Landshut entsteht eine außergewöhnliche Stadtwohnung im EG mit eigenem Eingang, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Privatsphäre auf besondere Weise verbindet. Die tolle Lage bietet kurze Wege ins Zentrum und ein angenehmes, gewachsenes Umfeld.

Auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet ein durchdacht geplanter Grundriss – bereits durch einen Architekten konzipiert – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit großzügigem Wohn- und Essbereich, mehreren Schlafzimmern sowie ideal integrierten Nebenräumen. Große Fensterflächen und die westliche Ausrichtung sorgen für helle, freundliche Räume und eine erfreuliche Stimmung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Hauswirtschafts- bzw. Abstellbereich. Die vorhandene Struktur bietet eine solide Grundlage für die Realisierung einer modernen und stilvollen Wohnlösung nach individuellen Vorstellungen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige West-Terrasse mit ca. 50 m<sup>2</sup>. Der angrenzende Garten schafft einen seltenen Rückzugsort und lädt zum Verweilen ein. Von hier genießen Sie einen eindrucksvollen Blick auf die Martins- und Jodokskirche.

Die behagliche Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort, während die Deckenhöhe von ca. 2,90 m ein offenes und großzügiges Raumgefühl vermittelt. Eine Klimaanlage im Schlafzimmer liefert zusätzlich ein wohliges Raumklima.

Ein TG-Stellplatz ist der Einheit zugeordnet und rundet das Angebot sinnvoll ab. Für

Besucher befindet sich in unmittelbarer Nähe eine öffentliche Parkgarage.

Die Umwidmung von Gewerbe zur Wohnung ist bereits genehmigt, ebenso liegt eine durchdachte Planung für den Umbau vor – ideale Voraussetzungen für die zeitnahe Umsetzung einer hochwertigen Stadtwohnung in bester Lage.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Top-Immobilie.

**Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut**

## All about the location

Die besondere Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage im Landshuter Ämterviertel, einem Standort der kurzen Wege.

Schulen und Kindergärten sind ebenso fußläufig zu erreichen wie die Landshuter City mit tollen Geschäften und verschiedenen Lokalen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden.

Für schöne Spaziergänge und erstklassige Erholung sorgen der nahe gelegene Landhuter Hofgarten und die ebenfalls fußläufig erreichbare Isar.

Ebenso ist die gute Verkehrsanbindung an Bahn, Bus und Autobahn gewährleistet.

**Property ID: 26085012-1 - 84028 Landshut**

## Other information

**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 vorbehaltenlich 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: 26085012-1 - 84028 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)