

Landshut

Potenzial-fokussiert: 695 m² in Landshut- Löschenbrand – Sanieren, Erweitern oder Neu Denken

Número de propiedad: 26085046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRECIO DE COMPRA: 695.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 154 m² • HABITACIONES: 7 •
SUPERFICIE DEL TERRENO: 695 m²**

Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

- **De un vistazo**
- **La propiedad**
- **Datos energéticos**
- **Una primera impresión**
- **Todo sobre la ubicación**
- **Otros datos**
- **Contacto con el socio**

Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

De un vistazo

Número de propiedad	26085046
Superficie habitable	ca. 154 m ²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Habitaciones	7
Dormitorios	3
Baños	1
Año de construcción	1971
Tipo de aparcamiento	2 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje

Precio de compra	695.000 EUR
Casa	Casa unifamiliar
Comisión	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Estado de la propiedad	para reformar
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 80 m ²
Características	Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón

Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado energético
Fuente de energía	Gas	Demanda de energía final	234.40 kWh/m ² a
Certificado energético válido hasta	26.05.2036	Clase de eficiencia energética	G
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	2001

Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

La propiedad



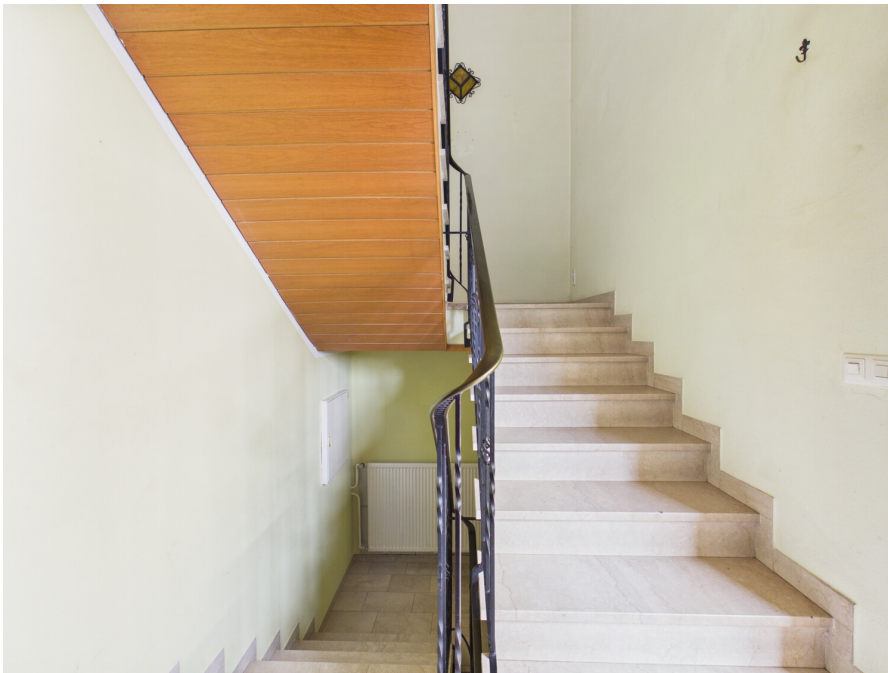
Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

La propiedad



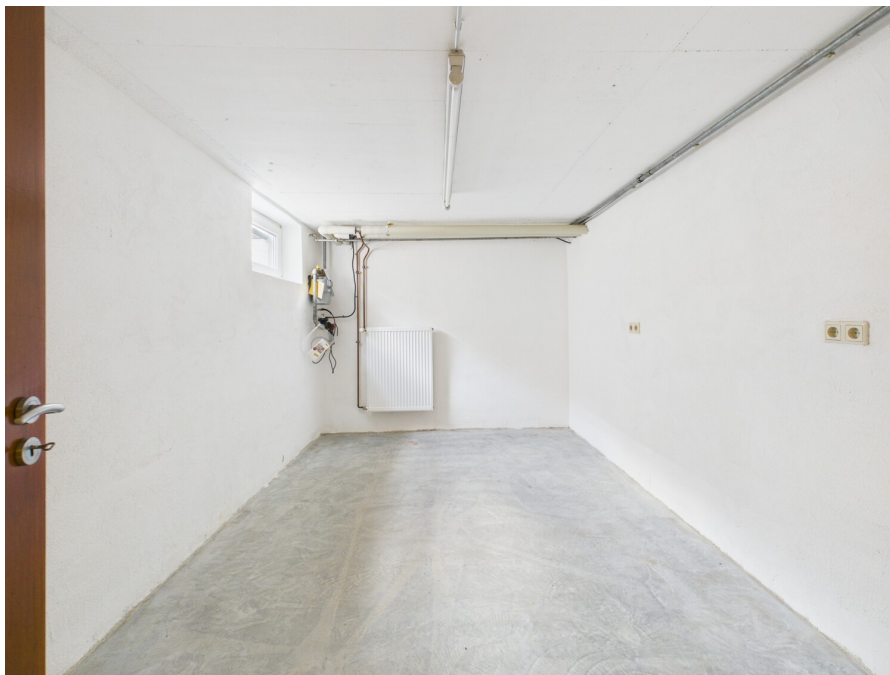
Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

La propiedad



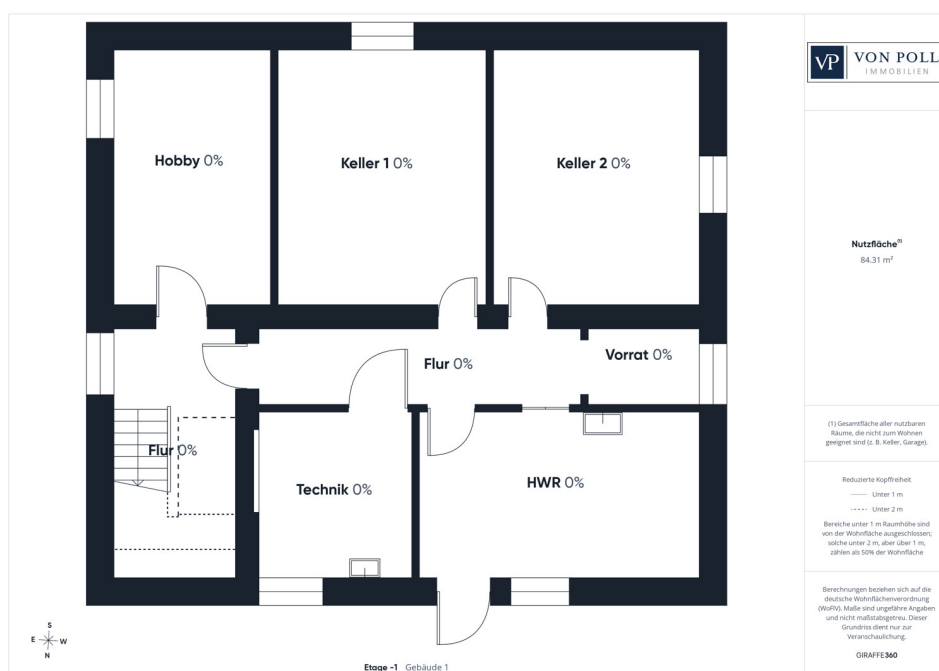
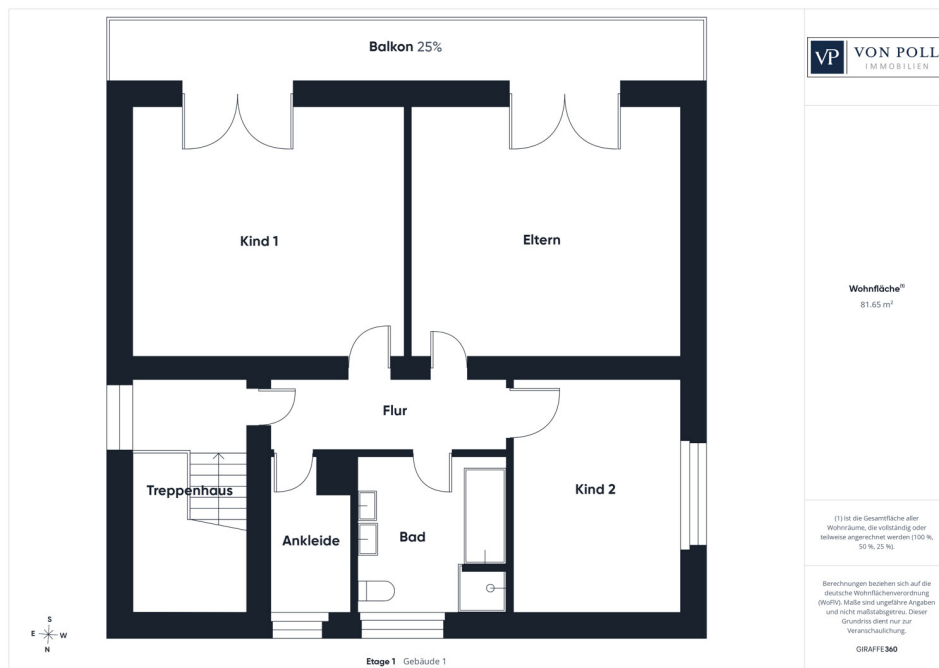
Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

La propiedad



Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

La propiedad



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

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
ANWELDERPREIS
TOP-MAKLER
Landshut
★★★★★
BESTER PREIS FÜR
VON POLL IMMOBILIEN

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Beste Technologie-Integration
2025

F2CUS
TOP
NATIONALER
PREISGEWINNER
2025
von Poll Immobilien
IMMOBILIEN

www.von-poll.com/landshut

Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

Una primera impresión

Grundstück mit Zukunft. Drei Wege – eine Entscheidung.

Manchmal ist nicht das Haus das Eigentliche. Manchmal ist es das Grundstück.

Die Offenbachstraße im Landshuter Stadtteil Löschenbrand bietet genau das: ein 695 m² großes Grundstück in einem gewachsenen, ruhigen Wohnumfeld – mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 auf ca. 154 m² Wohnfläche, das solide errichtet wurde und seinen Charakter bis heute bewahrt hat.

Dieses Objekt ist kein gewöhnliches Angebot – es ist eine Projektfläche mit drei gleichwertigen Optionen:

Option 1 – Sanierung & Modernisierung: Eine umfassende Aufwertung des bestehenden Hauses schafft zeitgemäßen Wohnkomfort in einem bereits etablierten, ruhigen Wohnumfeld. Die Substanz des Gebäudes bildet dafür eine gute Ausgangsbasis.

Option 2 – Erweiterung & Entwicklung: Das großzügige Grundstück bietet Raum für Anbauten, Erweiterungen oder eine gezielte Nachverdichtung – mit Spielraum, den die Lage hergibt.

Option 3 – Neubau: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03-75 der Stadt Landshut gelten eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7– das bedeutet eine überbaubare Grundfläche von rund 278 m² sowie eine zulässige Geschossfläche von bis zu ca. 487 m². Zahlen, die für sich sprechen. Bemerkenswert: In der unmittelbaren Nachbarschaft wurden bereits Befreiungen erteilt, was die Realisierungschancen eines ambitionierten Neubauvorhabens zusätzlich stärkt.

Löschenbrand ist ein familienfreundlicher, ruhiger Stadtteil mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Landshuter Innenstadt. Wer hier investiert, investiert in eine Adresse mit Bestand.

695 m² Grundstück. GRZ 0,4 / GFZ 0,7. Bis zu 487 m² Geschossfläche. Drei Optionen. Eine kluge Entscheidung.

Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

Todo sobre la ubicación

Ankommen und Bleiben.

Löschenbrand ist einer jener Landshuter Stadtteile, die man nicht laut beschreiben muss. Gewachsene Wohnstraßen, gut nachbarschaftliches Miteinander, grüne Grundstücke – hier wohnt man nicht zur Miete auf Zeit, hier wohnt man mit Absicht.

Die Offenbachstraße liegt eingebettet in ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer Durchmischung aus solider Nachkriegsbebauung und zunehmend modernen Neubauten. Das Viertel entwickelt sich – und das ist hier ausdrücklich positiv gemeint.

Die Infrastruktur des täglichen Lebens ist vollständig gedeckt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Landshuter Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, dem vielfältigen Einzelhandel und der gastronomischen Vielfalt ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend – die A92 Richtung München und Deggendorf ist schnell erreichbar, ebenso der Hauptbahnhof Landshut für eine direkte Bahnverbindung in die Landeshauptstadt.

Löschenbrand ist kein Kompromiss. Es ist eine bewusste Entscheidung für ruhiges, urbanes Wohnen mit allem, was Landshut zu bieten hat – in einem Stadtteil, der noch Potenzial hat und dieses zunehmend entfaltet.

Gute Lage. Ruhiges Umfeld. Kurze Wege. Klare Entscheidung.

Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

Otros datos

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.

Número de propiedad: 26085046 - 84032 Landshut

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com