

Landshut

## Idéal pour votre entreprise ! Local commercial polyvalent idéalement situé à Landshut.

**CODE DU BIEN: 24085015**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN®



**PRIX D'ACHAT: 1.110.000 EUR • PIÈCES: 10**

CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut**

## En un coup d'œil

|                        |  |                              |   |
|------------------------|--|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN           | 24085015   | Prix d'achat                 | 1.110.000 EUR   |
| Pièces                 | 10   | Office/Professional practice | Espace de bureau  |
| Année de construction  | 1979   | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Place de stationnement | 8 x surface libre, 10000 EUR (Vente), 12 x Parking souterrain, 15000 EUR (Vente) | Surface total                | ca. 350 m <sup>2</sup>  |
|                        |  | Modernisation / Rénovation   | 2005  |
|                        |  | État de la propriété         | Bon état  |
|                        |  | Technique de construction    | massif  |
|                        |  | Espace commercial            | ca. 350 m <sup>2</sup>  |
|                        |  | Espace locatif               | ca. 350 m <sup>2</sup>  |

CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut

## Informations énergétiques

|  |            |   |                                       |
|--|------------|---|---------------------------------------|
| Chauffage                                  | Gaz        | Certification énergétique                             | Certificat de performance énergétique |
| Certification énergétique valable jusqu'au | 02.12.2028 | Consommation finale d'énergie                         | 116.00 kWh/m <sup>2</sup> a           |
|  |            | Classement énergétique                                | D                                     |
|  |            | Année de construction selon le certificat énergétique | 1979                                  |

CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut

## La propriété



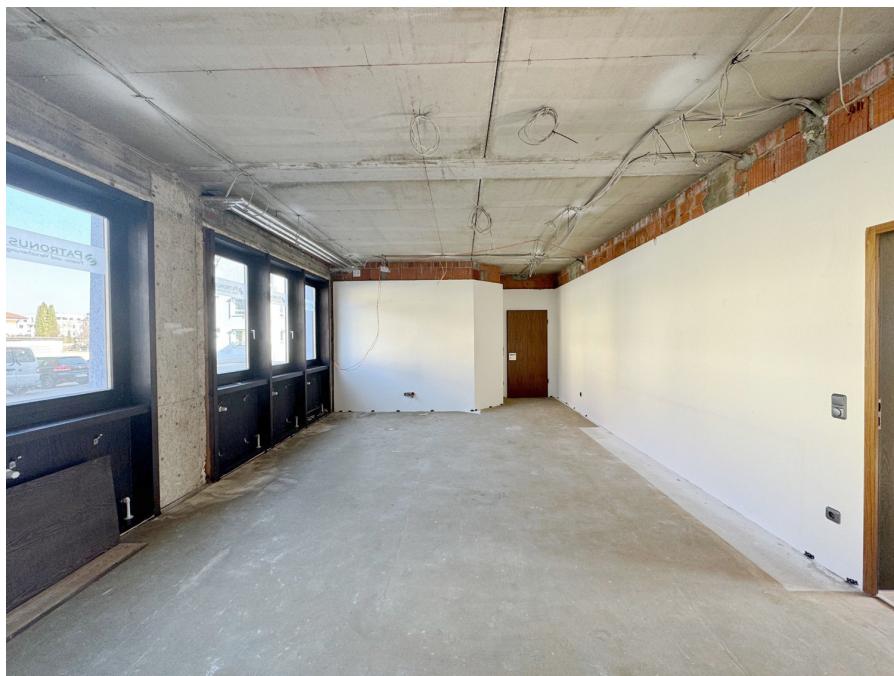
CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut

## La propriété



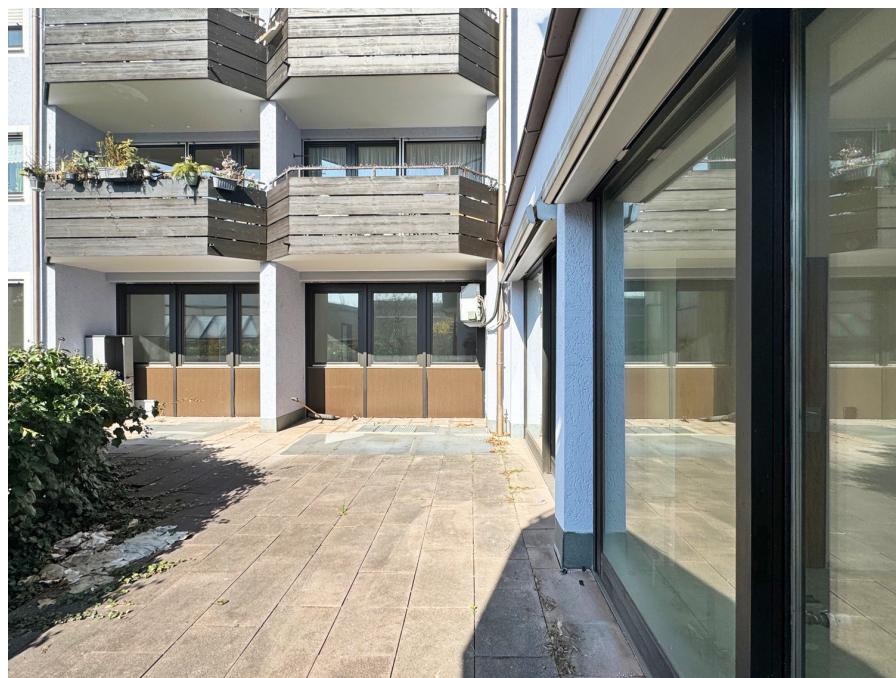
CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut

## La propriété



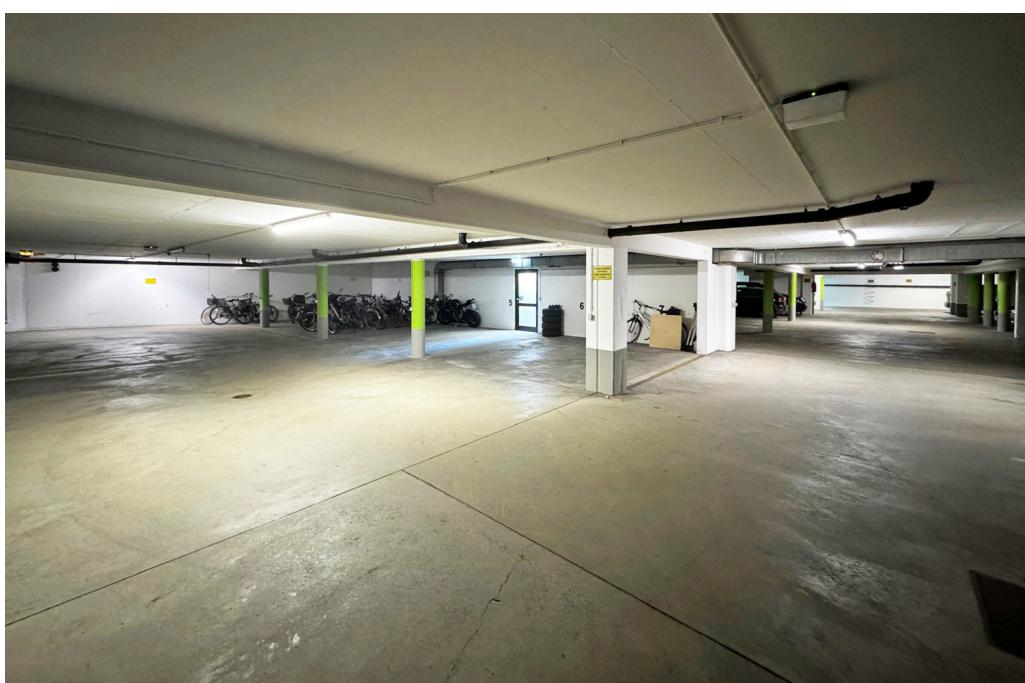
CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut

## La propriété

A promotional graphic for Von Poll Immobilien. It features a large smartphone in the foreground displaying a speech bubble with the text "Jetzt Suchprofil anlegen" and a QR code. To the left, a laptop and a smaller smartphone show screenshots of their website interface. On the right, a dark blue vertical panel contains the Von Poll logo and the text "Finden Sie Ihre Immobilie." Below that, it says "Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten." At the bottom right, the website address "www.von-poll.com" is listed.

VP VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut

## La propriété

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.

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

**Capital**  
MAILER ENPASS  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

**F.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN

**FOCUS**  
TOP  
NAHMENLE  
ARBEITGEBER  
2025  
von Poll Immobilien

CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut**

## Une première impression

Local commercial polyvalent idéalement situé à Landshut. Bienvenue dans votre nouvel espace professionnel ! Ce local commercial de 350 m<sup>2</sup>, situé au rez-de-chaussée d'un immeuble résidentiel de la Regensburger Straße à Landshut, offre de nombreuses possibilités. Son emplacement central bénéficie d'infrastructures de premier ordre pour vos collaborateurs et clients. Médecin, architecte, conseiller financier ou en assurances, avocat, thérapeute ou membre d'un cabinet de groupe, ce local répondra parfaitement à vos besoins. Il représente également une excellente opportunité d'investissement pour les entrepreneurs. Les locaux comprennent de nombreux bureaux avec terrasses et accès directs, des salles de réunion et un vaste espace d'accueil. Vous profiterez également de 8 places de parking extérieures et de 12 places de parking souterraines pour vos collaborateurs et clients. Deux pièces en sous-sol offrent un espace de stockage supplémentaire, tandis qu'un jardin d'environ 150 m<sup>2</sup> constitue un véritable havre de paix et de détente. Ce local commercial réunit tous les atouts nécessaires à la réussite de votre entreprise : un emplacement privilégié, une grande flexibilité d'aménagement, un parking spacieux et d agréables espaces extérieurs. Installez-vous confortablement et devenez votre nouveau siège social !

CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut

## Détails des commodités

- \* 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

**CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

Diese Gewerbeeinheit befindet sich im Erdgeschoss einer Wohnanlage entlang der äußen 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.

**CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut**

## Plus d'informations

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 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**CODE DU BIEN: 24085015 - 84034 Landshut**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

---

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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