

## Landshut

Local commercial moderne et polyvalent,  
idéalement situé dans le parc industriel de Landshut  
West.

CODE DU BIEN: 25085001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX DE LOYER: 0 EUR

CODE DU BIEN: 25085001 - 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: 25085001 - 84034 Landshut

## En un coup d'œil

|                        |                                      |
|------------------------|--------------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 25085001                             |
| Etage                  | 2                                    |
| Année de construction  | 2022                                 |
| Place de stationnement | 9 x surface libre, 50 EUR (Location) |

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Prix de loyer                | Sur demande      |
| Office/Professional practice | Espace de bureau |
| État de la propriété         | Excellent Etat   |
| Technique de construction    | massif           |

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

## Informations énergétiques

|                                                  |                   |
|--------------------------------------------------|-------------------|
| Chauffage                                        | Gaz naturel léger |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 19.06.2033        |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Année de<br>construction selon<br>le certificat<br>énergétique | 2023                      |

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

## La propriété



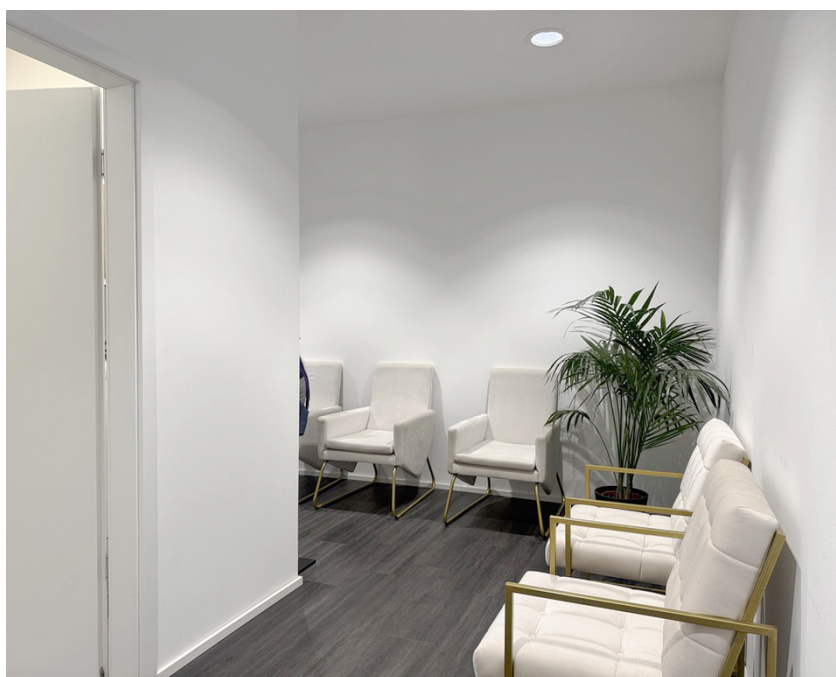
CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

## La propriété



A desktop monitor, a smartphone, and a tablet are shown displaying the Von Poll Immobilien website. The desktop screen shows a search results page with a map and property details. The smartphone and tablet show the mobile version of the site, with the smartphone screen displaying a QR code and the text 'Jetzt Suchprofil anlegen' (Now create search profile).

**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

## Une première impression

Ce bureau de standing occupe les deuxième et troisième étages d'un immeuble bien entretenu et offre une surface totale d'environ 627 m<sup>2</sup> modulable. Le troisième étage, d'une superficie d'environ 410 m<sup>2</sup>, comprend 10 bureaux et 2 salles de réunion, utilisables individuellement. Sa charmante terrasse sur le toit est idéale pour les pauses, la détente ou l'organisation de petits événements d'entreprise. Le deuxième étage offre 216 m<sup>2</sup> supplémentaires, pouvant être utilisés séparément ou combinés en bureaux ou salles de réunion additionnels. Cette flexibilité rend cet espace idéal pour les entreprises en pleine croissance ou les équipes pluridisciplinaires. Le bureau bénéficie d'équipements et de finitions haut de gamme, créant un environnement de travail efficace et agréable. La hauteur sous plafond est de 3,00 m, et d'environ 2,60 m dans certaines zones, comme les sanitaires. Les fenêtres à triple vitrage avec stores intégrés assurent un contrôle optimal de la lumière et une excellente efficacité énergétique. Les portes intérieures blanches et les élégantes portes vitrées intégrées aux cloisons vitrées soulignent le design moderne et lumineux des pièces. Des places de parking sont disponibles à la location pour 50 € par mois. Découvrez par vous-même ce que cet espace de bureaux prestigieux a à offrir et prenez rendez-vous pour une visite. Nous attendons votre demande avec intérêt !

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

## Détails des commodités

Hochwertige Ausstattung und moderne Technik im Überblick:

Diese Immobilie überzeugt durch eine durchdachte und hochwertige Ausstattung, die modernes Arbeiten auf höchstem Niveau ermöglicht.

- \* Flexible Raumgestaltung dank Trockenbau-Trennwände innerhalb der Einheiten
- \* Schallschutztrockenbauplatten (Typ Piano) in Arbeitsbereichen für optimale Akustik
- \* Moderne Glastrennwände für eine offene und lichtdurchflutete Raumwirkung
- \* Großzügige lichte Raumhöhe von 3,00 m, in Teilbereichen (z. B. Sanitär) durch Lüftungsanlagen ca. 2,60 m
- \* CPL-Innentüren in Weiß, elegante Glastüren in den Glaswänden
- \* Raffstores an senkrechten Fenstern und Fenstertüren für effektiven Sonnenschutz
- \* Effizientes, bivalentes Heizsystem mit Wärmepumpe und Gas-Brennwertgerät für nachhaltige Wärmeversorgung
- \* Beheizung über Flächenheizungssysteme, individuelle Einzelraumregelung in jedem Raum, ausgenommen Flure
- \* Raumlüftung in allen innenliegenden Räumen für ein angenehmes Raumklima
- \* Zu- und Abluftanlagen in Sanitärbereich und Küche für bestmögliche Luftqualität
- \* PV-Anlage auf dem Dach - Strom kann vergünstigt bezogen werden

Diese durchdachte Kombination aus hochmodernen technischen Komponenten und hochwertigen Materialien sorgt für eine komfortable, energieeffiziente und flexible Nutzung der Räumlichkeiten.

**CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

Das Gewerbegebiet Landshut West gehört zu den dynamischsten und am stärksten wachsenden Wirtschaftsstandorten der Region. Hier vereinen sich vielfältige Gewerbebetriebe, beste Infrastruktur und eine exzellente Verkehrsanbindung, was den Standort sowohl für Unternehmen als auch für Kunden besonders attraktiv macht.

Die Ludwig-Erhard-Straße liegt im Stadtteil Münchnerau und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und hervorragende Erreichbarkeit aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Landshut Park, eines der größten Einkaufszentren der Region, das mit seinem breiten Angebot an Einzelhandelsgeschäften und Gastronomie eine hohe Kundenfrequenz bietet. Namhafte Handelsunternehmen wie Dehner Gartencenter, POCO Einrichtungsmarkt und Aldi Süd sorgen für eine optimale Versorgung des täglichen Bedarfs und tragen zur starken Frequentierung des Gewerbegebiets bei.

Die Verkehrsanbindung ist ideal:

Öffentlicher Nahverkehr – Die Haltestelle „Münchnerau Landshut Park“ ist nur wenige Gehminuten entfernt und wird von mehreren Buslinien des Landshuter Verkehrsverbunds (LAVV) bedient, wodurch eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile gewährleistet ist.

Autobahnanbindung – Die A92 (München – Deggendorf) ist in wenigen Minuten erreichbar, die Ausfahrt Landshut-West führt direkt ins Gewerbegebiet und bietet eine schnelle Anbindung an überregionale Verkehrswege.

Straßennetz – Die nahegelegene Staatsstraße 405 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit weiterer wichtiger Knotenpunkte in der Region.

Dank dieser perfekten Infrastruktur und der stetigen Entwicklung des Gewerbegebiets bietet dieser Standort eine ideale Basis für Unternehmen aller Branchen – ob Einzelhandel, Dienstleistung oder Verwaltung. Hier wächst und gedeiht nicht nur die Wirtschaft, sondern auch die Möglichkeiten für langfristigen Erfolg.

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.6.2033.

Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 26.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Endenergiebedarf für den Strom beträgt 20.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

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. 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.

CODE DU BIEN: 25085001 - 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](mailto:landshut@von-poll.com)

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

---

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