

**Pfettrach**

Excellentes opportunités d'entrée et  
d'avancement ! Expérience pratique idéale dans  
une résidence pour personnes âgées à Pfettrach  
!

**CODE DU BIEN: 25085079**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PRIX D'ACHAT: 230.000 EUR • PIÈCES: 5**

**CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach**

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

**CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085079	Prix d'achat	230.000 EUR
Pièces	5	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	2002		
Place de stationnement	1 x surface libre, 50 EUR (Location)	Surface total	ca. 99 m <sup>2</sup>
		État de la propriété	Bon état
		Technique de construction	massif
		Espace commercial	ca. 99 m <sup>2</sup>

**CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach**

## Informations énergétiques

Chauffage	Huile	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	24.03.2029	Consommation finale d'énergie	106.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	2018

CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach**

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach

## La propriété



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

*Jetzt*  
Suchprofil  
anlegen

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

The advertisement features a dark blue background. On the left, there is a smartphone, a tablet, and a desktop monitor, all displaying the Von Poll Immobilien website interface. The smartphone screen shows a search profile creation form. A QR code is overlaid on the smartphone screen. The text on the right side of the advertisement is in white and light blue, promoting the service of finding properties and offering early access to new listings for bookmarked searchers.

CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach

# 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.

**Capital**  
NACH DEM VERGLEICH  
2024  
Top-Makler Landshut  
★★★★★  
von Poll Immobilien

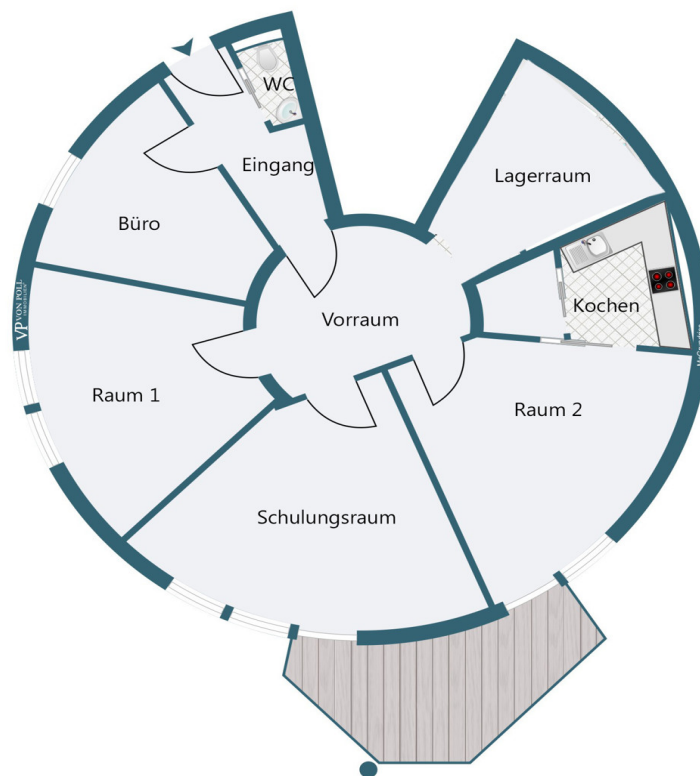
**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Service, beste Kommunikation  
2024  
Ereignispartner Vorreiter

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
PRESTIGE  
2025  
von Poll Immobilien  
100% SATISFAKTION

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

CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach

## 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: 25085079 - 84032 Pfettrach**

## Une première impression

Opportunité idéale pour faire progresser votre carrière ! Un espace de travail idéal avec un atout unique au sein de la résidence senior Pfettrach-Altdorf ! Dans cette résidence senior idyllique et parfaitement gérée de Pfettrach, une opportunité rare s'offre aux kinésithérapeutes motivés : un local commercial d'environ 99 m<sup>2</sup>, anciennement utilisé comme bureau, est parfaitement adapté à l'installation d'un cabinet de kinésithérapie moderne et accessible, au cœur même d'un établissement où les besoins en services thérapeutiques sont constants. Le local comprend quatre pièces modulables en salles de soins, espaces d'accueil ou salles de formation. Une kitchenette et des toilettes séparées facilitent le quotidien, et un débarras supplémentaire peut être transformé en salle de bain complète si nécessaire. Juste à côté, des toilettes visiteurs spacieuses et accessibles, dans l'espace commun, complètent parfaitement l'ensemble. Un atout supplémentaire : une grande salle commune est disponible au sous-sol, idéale pour les séances de thérapie de groupe ou les programmes d'exercices préventifs, en partenariat avec l'établissement ou en tant que service complémentaire pour les patients externes. L'atmosphère chaleureuse et familiale de cet établissement, ainsi que ses solides liens avec la communauté locale, garantissent un flux constant de patients, y compris ceux des environs. Vous y trouverez d'excellentes bases pour une activité florissante et durable. Trois places de parking visiteurs, situées juste devant l'entrée, ainsi que la possibilité de louer une place supplémentaire, vous offrent un confort optimal. Le prix d'achat très raisonnable est idéal pour les jeunes thérapeutes souhaitant créer leur propre cabinet tout en s'intégrant à un environnement professionnel et dynamique. Un lieu plein de potentiel, propice à votre développement, à la création de liens étroits et à la construction de votre avenir professionnel. N'hésitez pas à organiser une visite sans engagement et découvrez par vous-même les atouts de ce bien exceptionnel.

**CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach**

## Tout sur l'emplacement

Diese ausbaufähige Gewerbeeinheit in der beliebten Seniorenwohnanlage Sonnblick mit betreutem Wohnen, Seniorenheim und Pflegeeinrichtung befindet sich in perfekter Lage in Pfettrach.

Die erstklassige Einrichtung ist sehr verkehrsgünstig in der Nähe zur B299. Die Bundesautobahn A 92 liegt nur ca. 3 km entfernt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Kindergarten und Schulen sowie vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung sehr ausreichend angesiedelt.

Die Nähe zur Natur ist einmalig und trotzdem gelangt man in wenigen Fahrminuten ins Zentrum von Landshut.

**CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 24.3.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 106.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.  
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.

**CODE DU BIEN: 25085079 - 84032 Pfettrach**

## 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)