

Landshut

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

CODE DU BIEN: 26085046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m² • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 695 m²

CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

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

CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26085046
Surface habitable	ca. 154 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1971
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	695.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 80 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation d'énergie	234.40 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.05.2036	Classement énergétique	G
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	2001

CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

La propriété



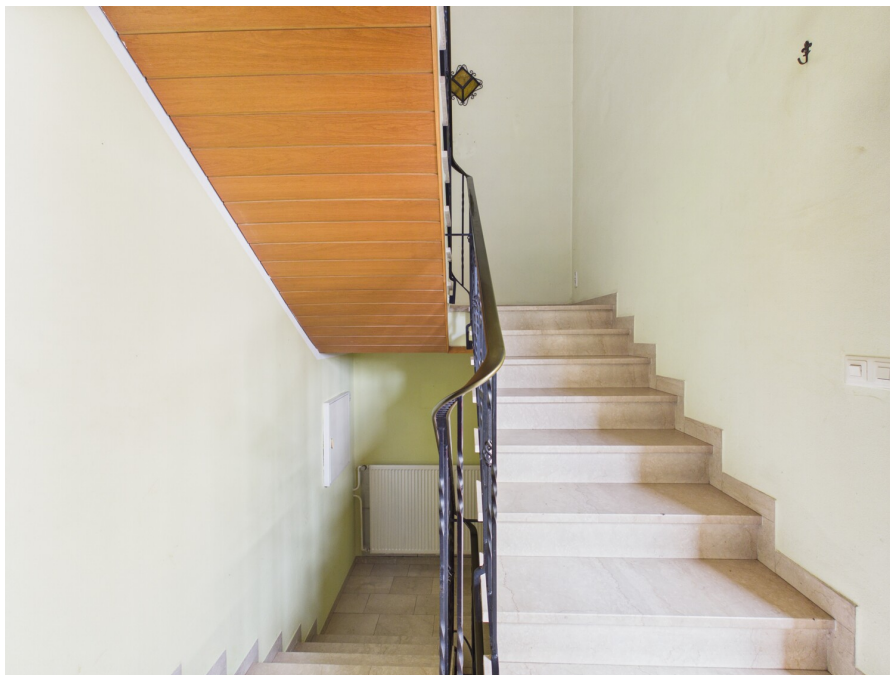
CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

La propriété



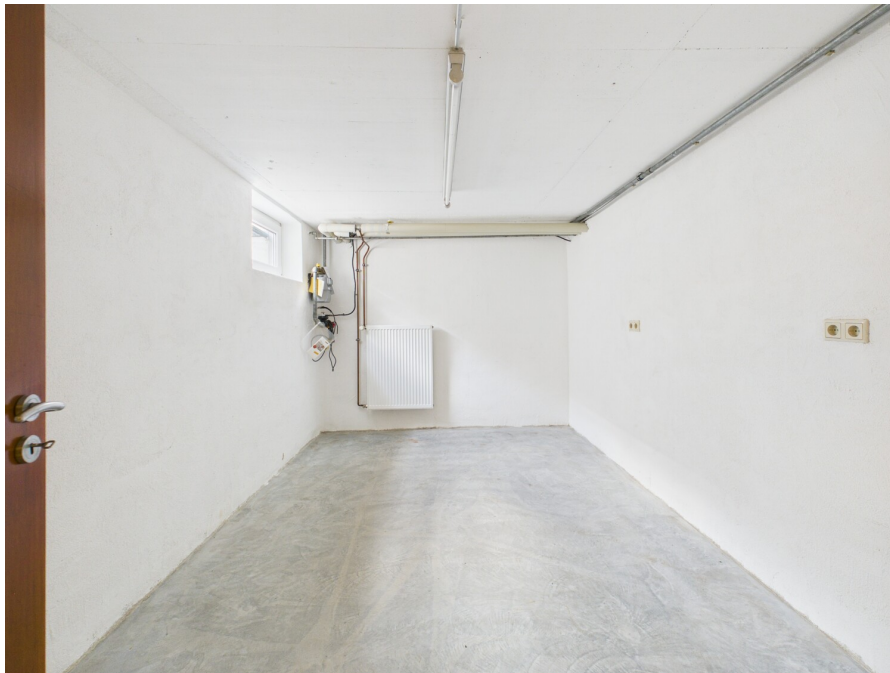
CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

La propriété



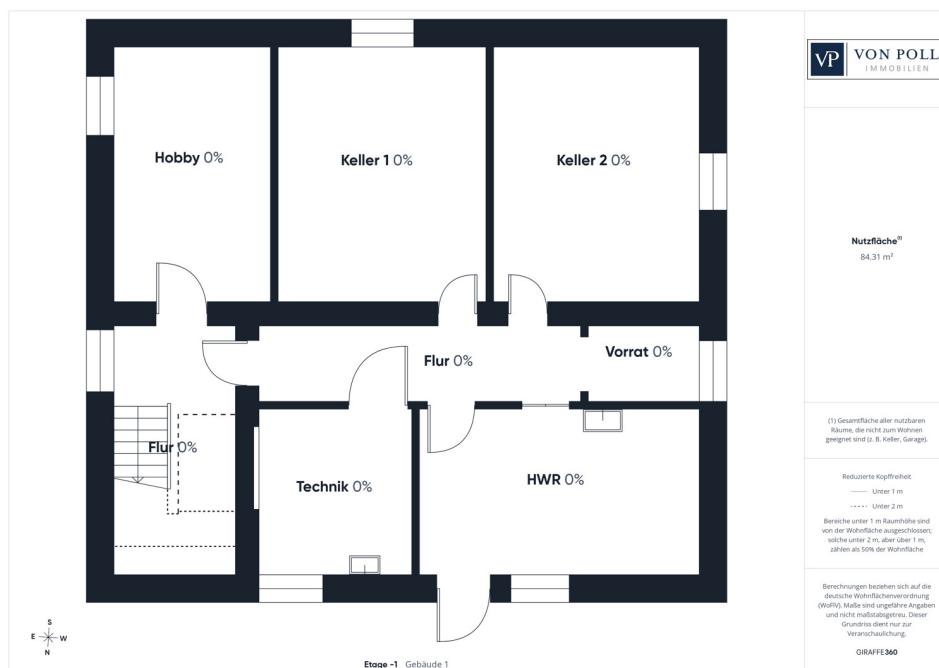
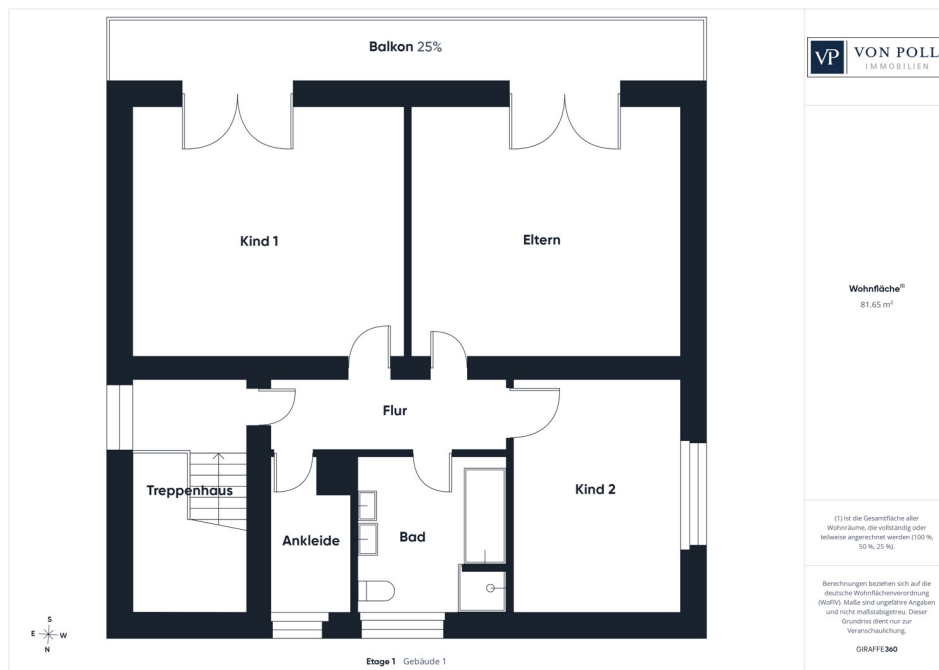
CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

La propriété



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



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

CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

Une première impression

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.

CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

Plus d'informations

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: 26085046 - 84032 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