

Landshut

# Hier ist ihr Erfolg vorprogrammiert!!! Ausgezeichnete Gewerbeeinheit im Landshuter Ämterviertel!!!

**CODE DU BIEN: 26085012**



**PRIX D'ACHAT: 468.000 EUR • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 Landshut**

- **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: 26085012 - 84028 Landshut**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26085012</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>468.000 EUR</b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>	<b>Office/Professional practice</b>	<b>Espace de bureau</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1982</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente)</b>	<b>Surface total</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
		<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
		<b>surface de bureaux</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>

**CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 Landshut**

## Informations énergétiques

<b>Chauffage</b>	<b>Gaz</b>	<b>Certification énergétique</b>	<b>Certificat de performance énergétique</b>
<b>Certification énergétique valable jusqu'au</b>	<b>21.12.2032</b>	<b>Consommation finale d'énergie</b>	<b>108.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
		<b>Classement énergétique</b>	<b>D</b>
		<b>Année de construction selon le certificat énergétique</b>	<b>1982</b>

CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 Landshut

## La propriété



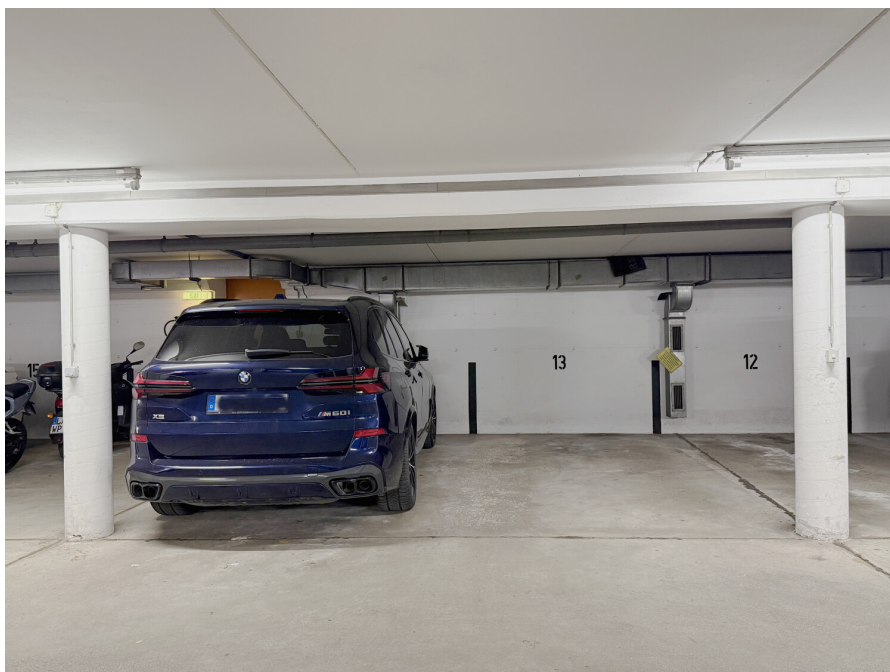
CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 Landshut

## La propriété



VP VON POLL  
IMMOBILIEN

**Immobilienbewertung –  
exklusiv und  
professionell.**

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

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

CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 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: 26085012 - 84028 Landshut**

## **Une première impression**

Im begehrten Ämterviertel von Landshut präsentiert sich dieses vielseitige Gewerbe im EG mit eigenem Eingang als ideale Grundlage für eine erfolgreiche Geschäftstätigkeit. Die zentrale Lage verbindet hervorragende Erreichbarkeit mit angenehmer Ruhe und schafft optimale Voraussetzungen für konzentriertes Arbeiten und repräsentative Kundentermine.

Auf ca. 150 m<sup>2</sup> verteilen sich 3-4 flexibel nutzbare Büroräume sowie ein großzügiger Empfangsbereich, der einen professionellen Eindruck vermittelt. Große Fensterflächen und die westliche Ausrichtung sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre mit viel natürlichem Licht bis in die Abendstunden. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein kleines Bad mit WC sowie eine separate zusätzliche Toilette und einen Sozialraum mit Küche.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige, nicht überdachte Terrasse mit ca. 50 m<sup>2</sup> Fläche. Der angrenzende Garten bietet einen angenehmen Freiraum. Von hier aus eröffnet sich ein eindrucksvoller Blick auf die Martinskirche sowie die Jodokskirche und unterstreicht die attraktive innerstädtische Lage. Schutz gegen die Sonne bieten bei zwei Büroräumen Markisen.

Die durchgehende Fußbodenheizung sorgt für hohen Komfort in allen Räumen, während die Deckenhöhe von ca. 2,90 m ein großzügiges Raumgefühl vermittelt. Im Hauptbüro ist zudem eine Klimaanlage vorhanden, die sowohl für Kühlung als auch für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Ein Tiefgaragenstellplatz ist der Einheit zugeordnet und rundet das Angebot sinnvoll ab. Nur ca. 200 m entfernt gibt es für Kunden eine öffentliche Parkgarage. Die vorhandene Ausstattung entspricht einem guten Standard und kann den individuellen Wünschen angepasst werden.

Auch die Umwidmung in eine attraktive Stadtwohnung ist bereits genehmigt.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser erstklassigen Immobilie.

**CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 Landshut**

## **Tout sur l'emplacement**

**Die besondere Gewerbeeinheit befindet sich in zentraler Lage im Landshuter Ämterviertel, einem Standort der kurzen Wege.**

**Schulen und Kindergärten sind ebenso fußläufig zu erreichen wie die Landshuter City mit tollen Geschäften und verschiedenen Lokalen.**

**Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe ausreichend vorhanden.**

**Für schöne Spaziergänge und erstklassige Erholung sorgen der nahe gelegene Landshuter Hofgarten und die ebenfalls fußläufig erreichbare Isar.**

**Ebenso ist die gute Verkehrsanbindung an Bahn, Bus und Autobahn gewährleistet.**

**CODE DU BIEN: 26085012 - 84028 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: 26085012 - 84028 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)**