

Landshut

# Vom Gewerbe zur Traumwohnung!!! Genehmigt, geplant, zur Umsetzung bereit!!!

**CODE DU BIEN: 26085012-1**



**PRIX D'ACHAT: 468.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 150 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4**

**CODE DU BIEN: 26085012-1 - 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: 26085012-1 - 84028 Landshut**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>26085012-1</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 150 m<sup>2</sup></b>
<b>Pièces</b>	<b>4</b>
<b>Chambres à coucher</b>	<b>2</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>1</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1982</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente)</b>

<b>Prix d'achat</b>	<b>468.000 EUR</b>
<b>Type</b>	<b>Rez de chaussée</b>
<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Aménagement</b>	<b>Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine</b>

**CODE DU BIEN: 26085012-1 - 84028 Landshut**

## Informations énergétiques

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

CODE DU BIEN: 26085012-1 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085012-1 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085012-1 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085012-1 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085012-1 - 84028 Landshut

## La propriété



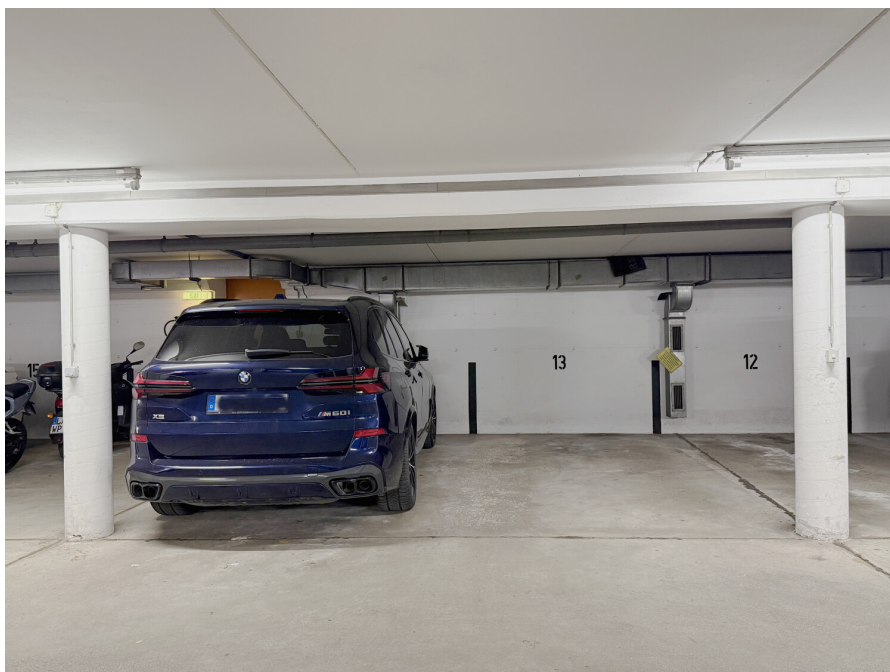
CODE DU BIEN: 26085012-1 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085012-1 - 84028 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085012-1 - 84028 Landshut

# La propriété

Erfahren Sie hier  
den Wert  
Ihrer Immobilie.

**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:

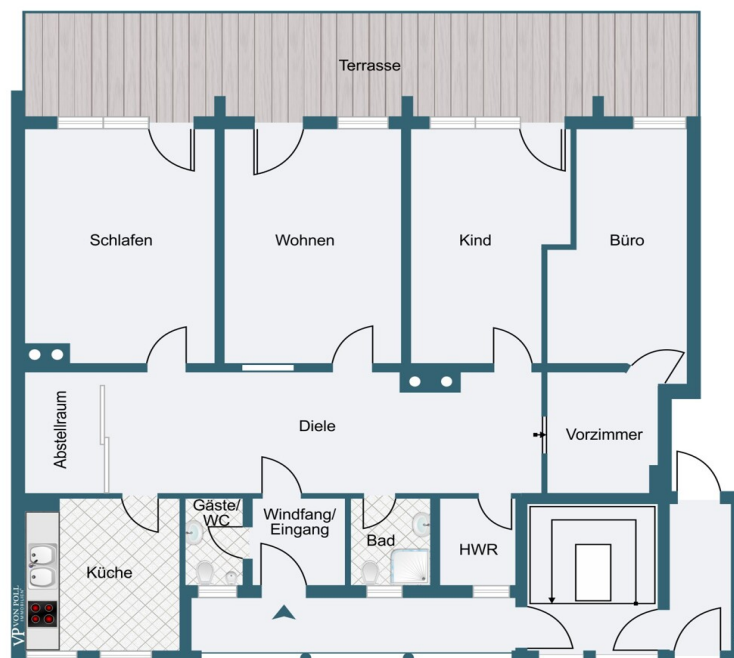
**T.: 0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

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

CODE DU BIEN: 26085012-1 - 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: 26085012-1 - 84028 Landshut**

## Une première impression

Im begehrten Ämterviertel von Landshut entsteht eine außergewöhnliche Stadtwohnung im EG mit eigenem Eingang, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Privatsphäre auf besondere Weise verbindet. Die tolle Lage bietet kurze Wege ins Zentrum und ein angenehmes, gewachsenes Umfeld.

Auf ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet ein durchdacht geplanter Grundriss – bereits durch einen Architekten konzipiert – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit großzügigem Wohn- und Essbereich, mehreren Schlafzimmern sowie ideal integrierten Nebenräumen. Große Fensterflächen und die westliche Ausrichtung sorgen für helle, freundliche Räume und eine erfreuliche Stimmung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Hauswirtschafts- bzw. Abstellbereich. Die vorhandene Struktur bietet eine solide Grundlage für die Realisierung einer modernen und stilvollen Wohnlösung nach individuellen Vorstellungen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige West-Terrasse mit ca. 50 m<sup>2</sup>. Der angrenzende Garten schafft einen seltenen Rückzugsort und lädt zum Verweilen ein. Von hier genießen Sie einen eindrucksvollen Blick auf die Martins- und Jodokskirche.

Die behagliche Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort, während die Deckenhöhe von ca. 2,90 m ein offenes und großzügiges Raumgefühl vermittelt. Eine Klimaanlage im Schlafzimmer liefert zusätzlich ein wohliges Raumklima.

Ein TG-Stellplatz ist der Einheit zugeordnet und rundet das Angebot sinnvoll ab. Für Besucher befindet sich in unmittelbarer Nähe eine öffentliche Parkgarage.

Die Umwidmung von Gewerbe zur Wohnung ist bereits genehmigt, ebenso liegt eine durchdachte Planung für den Umbau vor – ideale Voraussetzungen für die zeitnahe Umsetzung einer hochwertigen Stadtwohnung in bester Lage.

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

**CODE DU BIEN: 26085012-1 - 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: 26085012-1 - 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: 26085012-1 - 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)**