

Landshut

Potenzial-orientiert: Wohnen. Gewerbe. Entwickeln. Alles möglich – Gründerzeithaus am Hofberg

CODE DU BIEN: 26085047

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PRIX D'ACHAT: 995.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 230 m² • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN:
782 m²

CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 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: 26085047 - 84036 Landshut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	26085047
Surface habitable	ca. 230 m²
Pièces	9
Chambres à coucher	5
Salles de bains	2
Année de construction	1890

Prix d'achat	995.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Surface de plancher	ca. 90 m²
Aménagement	WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	304.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	22.12.2032	Classement énergétique	H
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1890

CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Finden Sie
Ihre Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden
erfahren frühzeitig von
neuen Immobilienangeboten.

www.von-poll.com

CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

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
NIGHT EXPRESS
REISEN
Top-Makler Landshut
★★★★★
Repräsentiert von
von Poll Immobilien

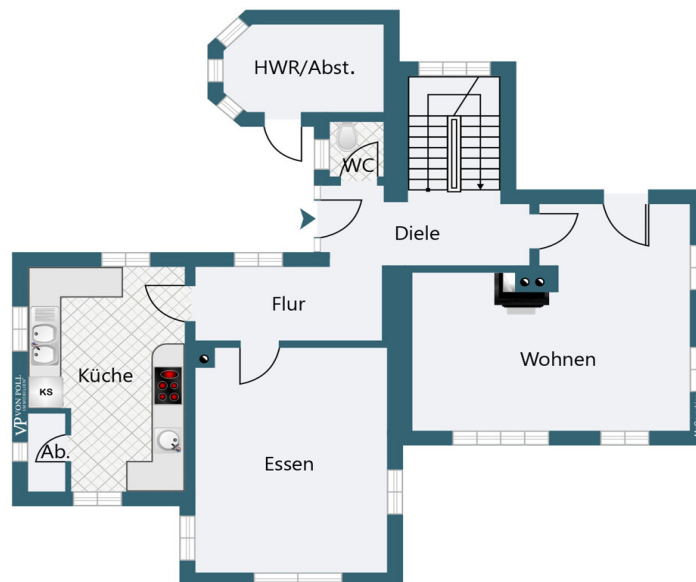
F&Z INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
Digitale Kompetenz
03025
Hilfsmittel für den Alltag

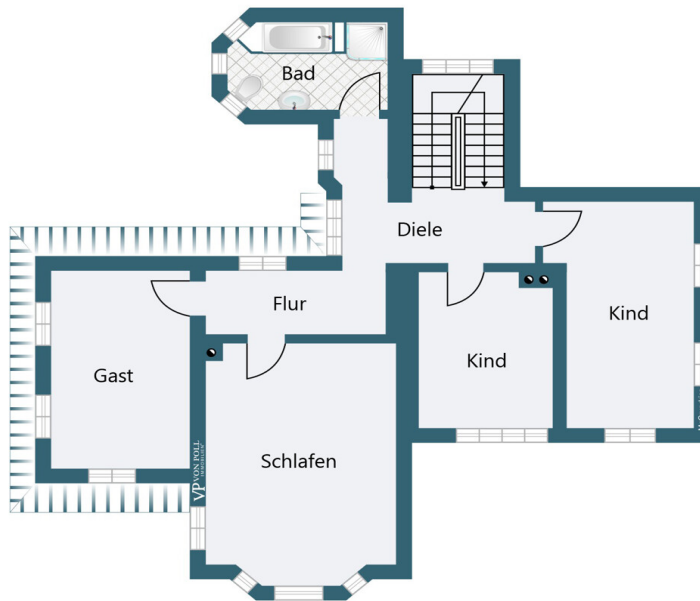
FOCUS
TOP
NATIONALES
ARBEITGEBER
2025
von Poll Immobilien

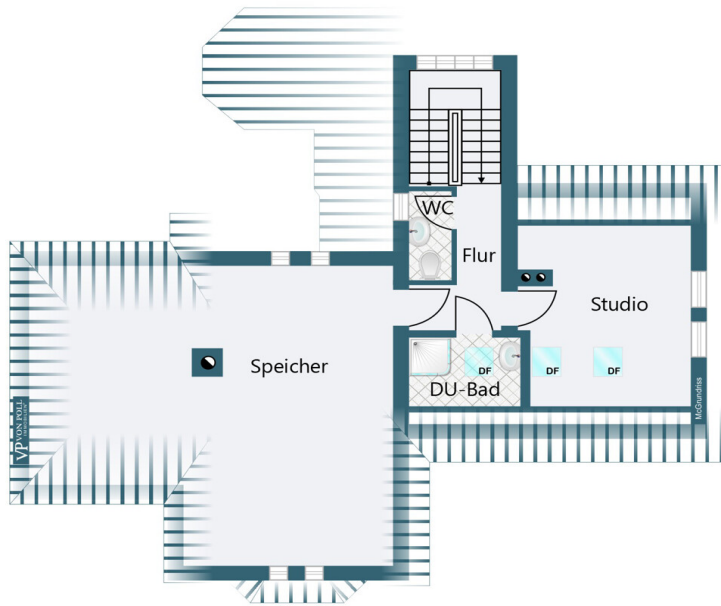
www.von-poll.com/landshut

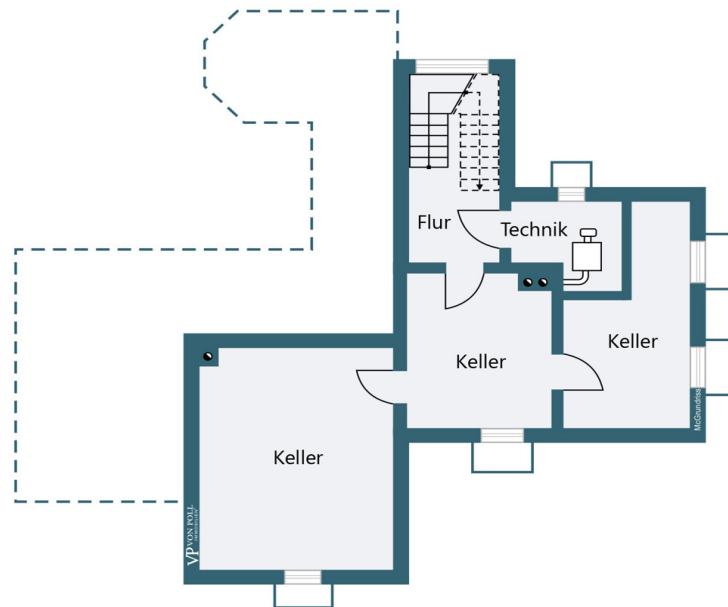
CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

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: 26085047 - 84036 Landshut

Une première impression

Geschichte trifft Zukunft – Die Landhausvilla des Postdirektors Dr. Huber

An der Adelmanstraße, in einer der sichtbarsten und prestigeträchtigsten Lagen Landshuts direkt am Hofberg, befindet sich die ehemalige Landhausvilla des Postdirektors Dr. Huber – ein architektonisch markantes Anwesen mit außergewöhnlicher Ausstrahlung, historischem Charme und bemerkenswertem Entwicklungspotenzial.

Auf rund 230 m² Wohnfläche und einem 782 m² großen Grundstück vereint die Immobilie historische Substanz mit modernen Möglichkeiten. Die weiße Putzfassade, das markante Satteldach sowie der repräsentative Erker verleihen dem Haus einen unverwechselbaren Charakter. Hier erkennt man sofort: Das ist kein gewöhnliches Haus. Das ist eine Adresse.

In den Jahren 2023 bis 2025 wurden zahlreiche Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Hierzu zählen unter anderem Modernisierungen der Böden, Bäder, Elektrik sowie der Heiztechnik. Gleichzeitig wurden bereits erste Maßnahmen aus dem vorhandenen Energiegutachten umgesetzt, wodurch die Immobilie schrittweise an heutige Anforderungen angepasst wurde.

Die exponierte Lage macht das Anwesen gleichermaßen interessant für anspruchsvolles Wohnen wie auch für gewerbliche oder gastronomische Konzepte. Ob stilvolle Kanzlei, Praxis, Agentur, Büro mit besonderer Außenwirkung oder exklusives Wohnhaus – die Sichtbarkeit, die Frequenz und die Geschichte dieser Immobilie schaffen beste Voraussetzungen.

Besonders spannend für Investoren und Projektentwickler: Für das Grundstück liegen bereits Entwürfe für eine Neubebauung mit bis zu ca. 560 m² Wohnfläche vor, die im Rahmen erster Gespräche bei den zuständigen Stellen positiv aufgenommen wurden. Dies unterstreicht das erhebliche Entwicklungspotenzial dieser außergewöhnlichen Lage.

Eine seltene Gelegenheit, Geschichte, Charakter und Zukunftsperspektive an einer der begehrtesten Adressen Landshuts miteinander zu verbinden.

CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

Détails des commodités

Die Highlights auf einen Blick:

- * Ehemaliges Postamt am Hofberg – Ursprung 1890
- * Gründerzeitarchitektur mit unverwechselbarem Charakter
- * Ca. 230 m² Wohnfläche
- * Flexible Grundrissgestaltung bis hin zur offenen Küche
- * 782 m² Grundstück – innerstädtische Rarität
- * Top-Sichtlage, stark frequentiert
- * Altstadt fußläufig erreichbar
- * Burg Trausnitz in unmittelbarer Nähe
- * Teilsaniert, Kernsanierung 1988
- * Sofort nutzbar
- * Gewerbliche Nutzung möglich
- * Gastronomiepotenzial gegeben
- * Neubautwürfe bis 560 m² vorhanden
- * Städtisch positiv aufgenommenes Entwicklungspotenzial
- * Beste Anbindung – A92, Hauptbahnhof, ÖPNV
- * Einmalige Kombination aus Geschichte, Lage & Zukunft

CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 Landshut

Tout sur l'emplacement

Eine Lage mit Haltung.

Der Hofberg gehört zu jenen Adressen in Landshut, die man nicht erklärt – man kennt sie einfach. Direkt an der historischen Altstadt gelegen, mit unmittelbarer Nähe zum städtischen Leben und zugleich dem ruhigen Selbstbewusstsein eines gewachsenen Viertels, das seinen Charakter über Generationen bewahrt hat.

Die Adelmanstraße zählt zu den markantesten und sichtbarsten Lagen am Hofberg. Repräsentativ, hervorragend erreichbar und stark frequentiert, bietet sie eine Präsenz, die sowohl für hochwertiges Wohnen als auch für gewerbliche Nutzungen von besonderem Wert ist. Wer hier ansässig ist, wird wahrgenommen.

Besonders bemerkenswert ist die hervorragende Infrastruktur im direkten Umfeld. Bäckerei, Metzgerei, Café, Apotheke, Arztpraxis, Kindergarten und Grundschule befinden sich praktisch vor der Haustüre und sind bequem fußläufig erreichbar. Auch der beliebte Hofgarten mit seinen weitläufigen Grünflächen und Spazierwegen liegt nur wenige Schritte entfernt und verbindet urbanes Leben mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die historische Altstadt mit ihren Geschäften, Restaurants, Cafés und kulturellen Einrichtungen erreichen Sie in wenigen Gehminuten. Über allem wacht die nahegelegene Burg Trausnitz als eines der bedeutendsten Wahrzeichen Niederbayerns und verleiht dem gesamten Umfeld eine besondere Atmosphäre.

Auch verkehrstechnisch überzeugt der Standort: Der Hauptbahnhof Landshut ist in wenigen Minuten erreichbar, die Anbindung an die A92 Richtung München, Flughafen München und Deggendorf gewährleistet eine ausgezeichnete regionale und überregionale Erreichbarkeit.

Der Hofberg ist kein Durchgangsviertel – er ist ein Ankerpunkt. Historisch verwurzelt, urban vernetzt und in seiner Sichtbarkeit nahezu einzigartig. Eine Lage, die Bestand hat. Eine Adresse, die für sich selbst spricht.

CODE DU BIEN: 26085047 - 84036 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: 26085047 - 84036 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