

Landshut

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

Αριθμός ακινήτου: 26085046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΑΣ: 695.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 154 m² • ΔΩΜΑΤΙΑ: 7 • ΈΚΤΑΣΗ ΓΗΣ: 695 m²

Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ??? ??????

?????? ????????	26085046	???? ??????	695.000 EUR
??????????	ca. 154 m²	?????	???????????
????? ??????	????????????? ??????	?????????????	?????????????????
?????????	7	?????????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????????? ??? ??????????	3	????????? ????????????	???????
??????????	1	???????????????????????????	ca. 80 m²
????? ????????????	1971	??????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????????
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ?????????????, 1 x ?????????		

Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?????????? ???? ?

????????? ?????????	???????? ???? ?	????????????? ?????????	BEDARF
???? ???? ?	?????	?????? ???? ?????????	234.40 kWh/m ² a
????????? ????????????? ?????? ??	26.05.2036	????????? ????????????? ?????????	G
???? ???? ?	?????	???? ???? ? ?????? ? ? ????????? ?????????????	2001

Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ???????



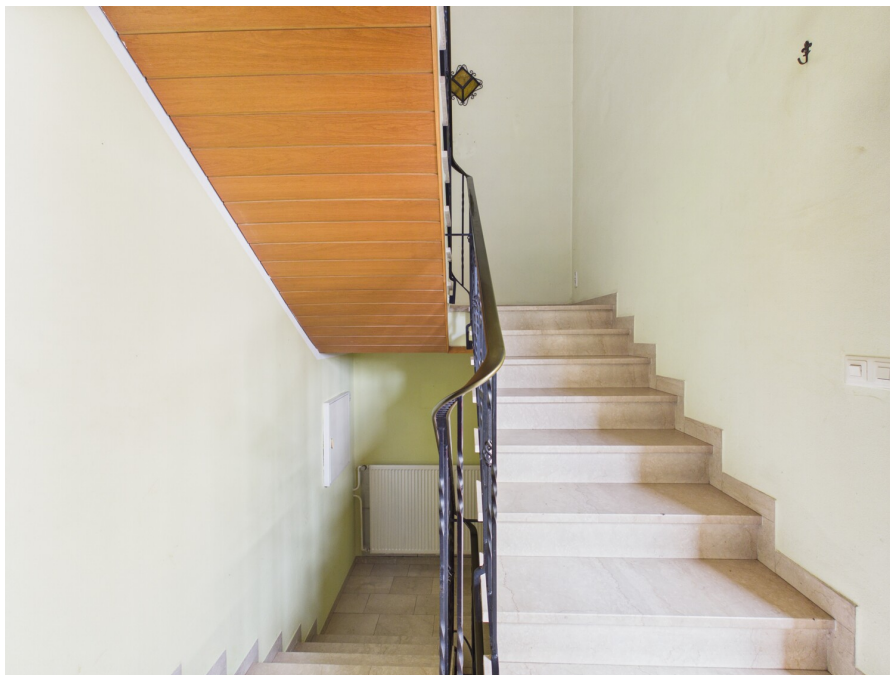
Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ????????



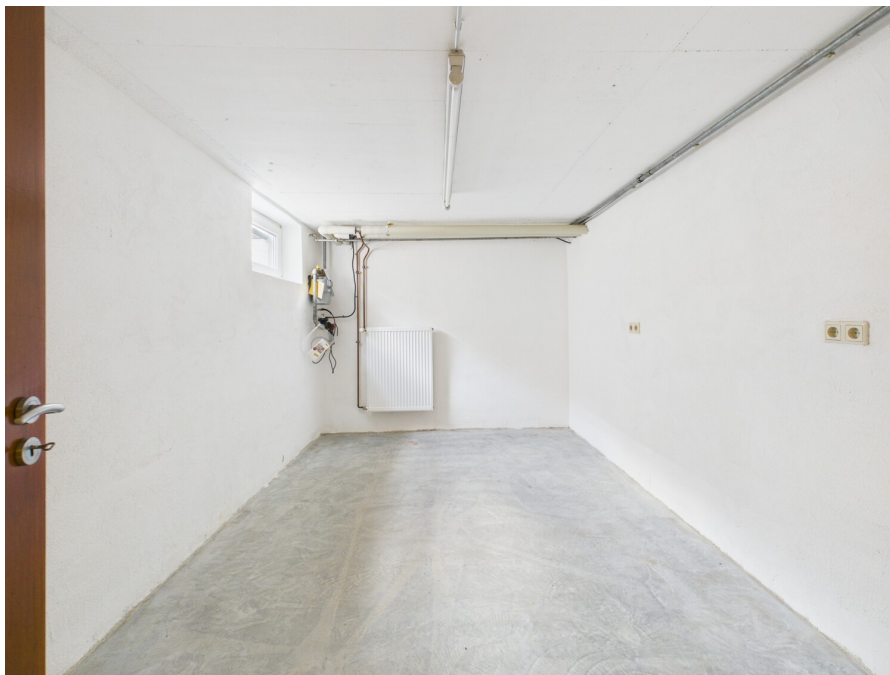
Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ???????



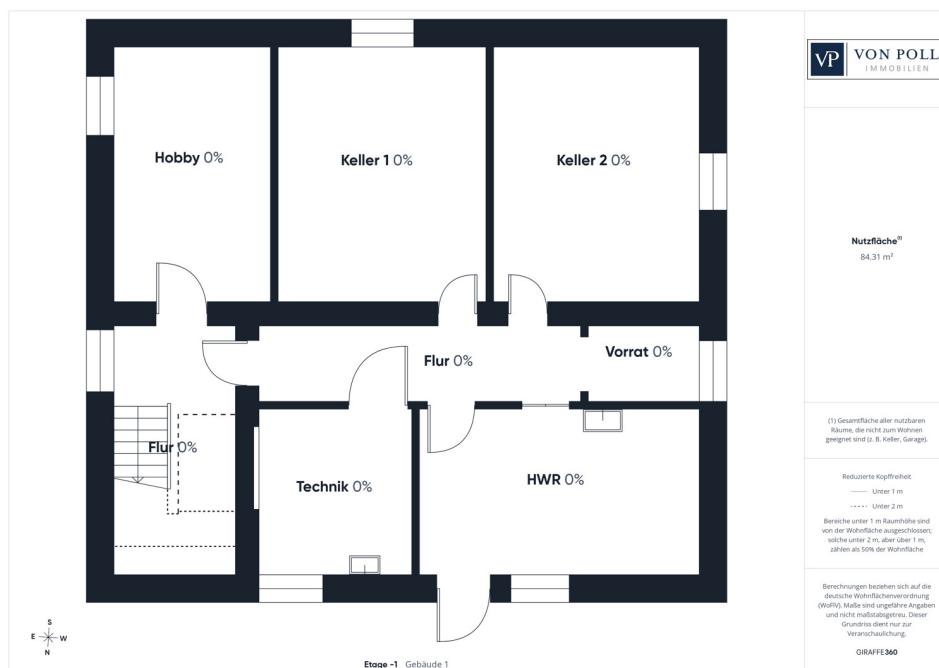
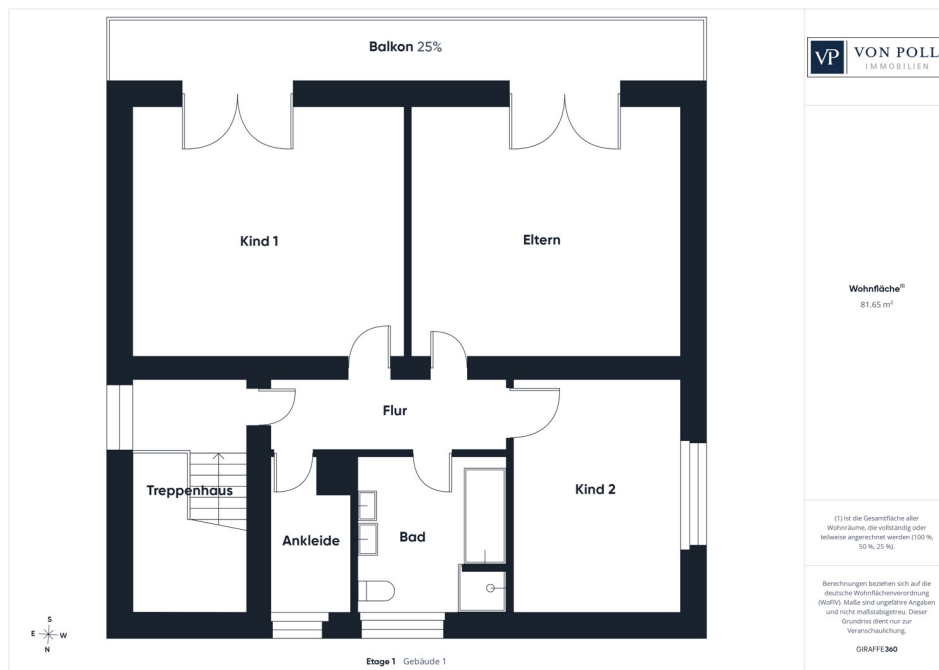
Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?? ????????



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

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
ANWELDERPREIS
TOP-MAKLER
Top-Makler Landshut
★★★★★
BESTER SERVICE DER
VON POLL IMMOBILIEN

FAZ INSTITUT
DEUTSCHLANDS
DIGITALE
VORREITER
VON POLL IMMOBILIEN
Beste Technologie-Integration
2025

F2CUS
TOP
NATIONALER
PREISGEWINNER
2025
von Poll Immobilien
100% ZUFRIEDENHEIT

www.von-poll.com/landshut

Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

??? **?????** **?????????**

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 Neubaufvorhabens 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.

Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

???? ???? ???? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

????? ????????????

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.

Αριθμός ακινήτου: 26085046 - 84032 Landshut

?????????? ???? ????????

?? ?????????? ??????????, ?????????? ?? ?? ?????? ?????????? ??:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

???? ?????????? ????????? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com