

Landshut

# Potenzial-fokussiert: 695 m<sup>2</sup> in Landshut- Löschenbrand – Sanieren, Erweitern oder Neu Denken

VP azonosító: 26085046

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VÉTELÁR: 695.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 695 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Áttekintés

VP azonosító	26085046
Hasznos lakótér	ca. 154 m <sup>2</sup>
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	7
Hálósobák	3
Fürdoszobák	1
Építés éve	1971
Parkolási lehetőségek	2 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	695.000 EUR
Ház	Családi ház
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 80 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

**VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Központifutás</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá</b>	<b>26.05.2036</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>

<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energetikai tanúsítvány</b>
<b>Teljes energiaigény</b>	<b>234.40 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>G</b>
<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>2001</b>

VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



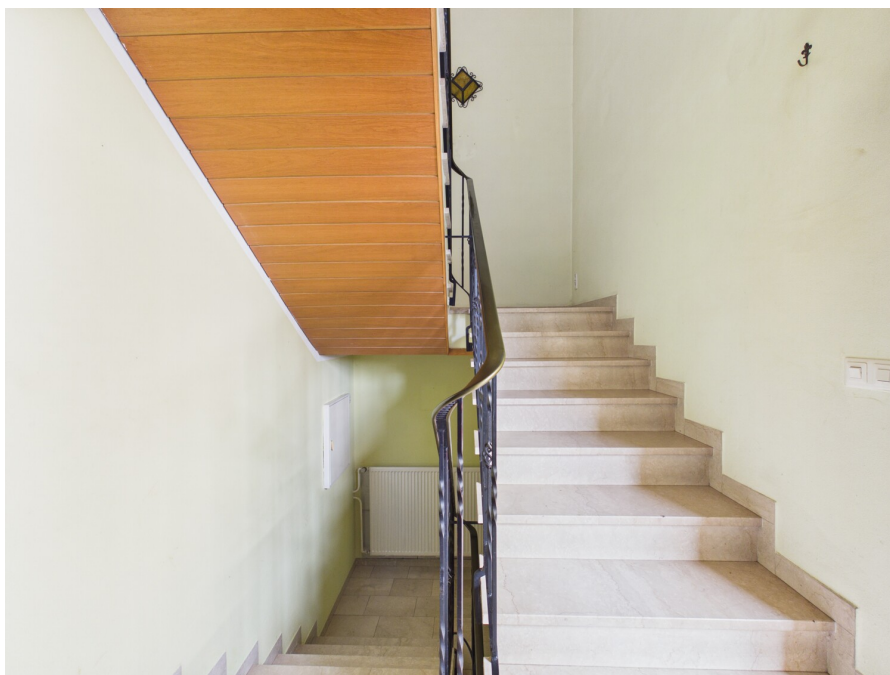
VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



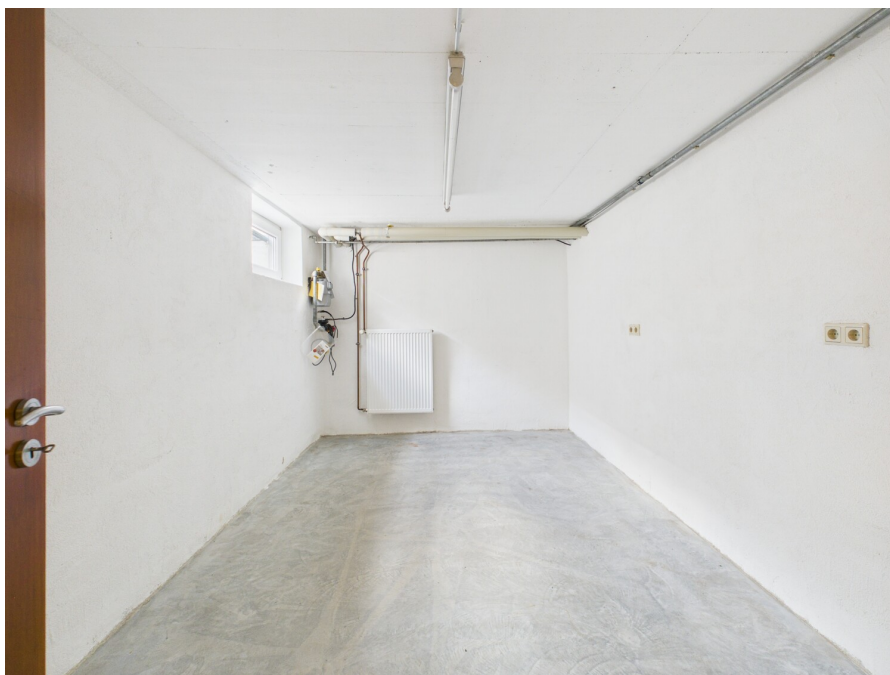
VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



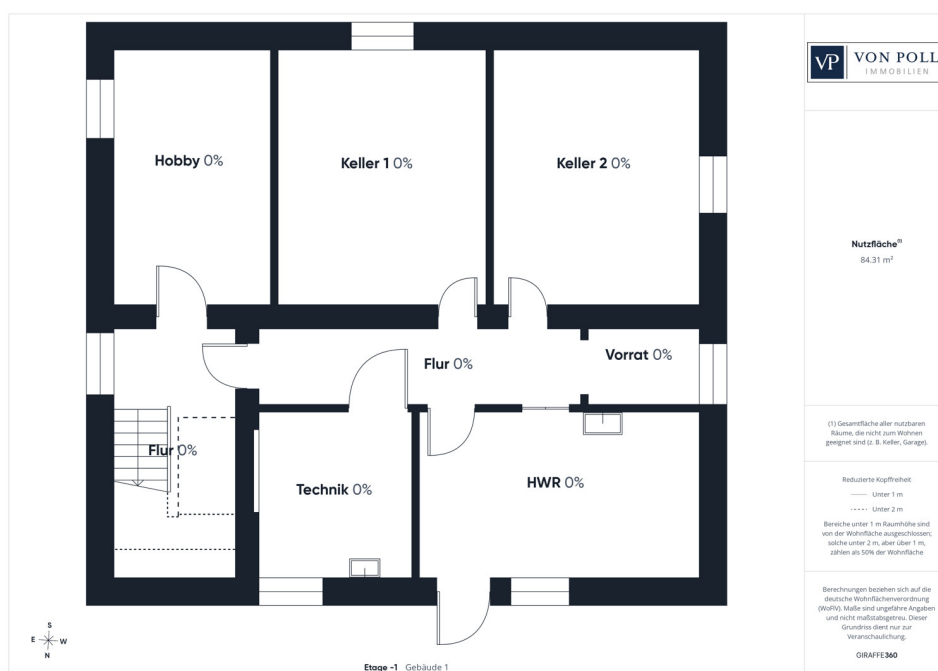
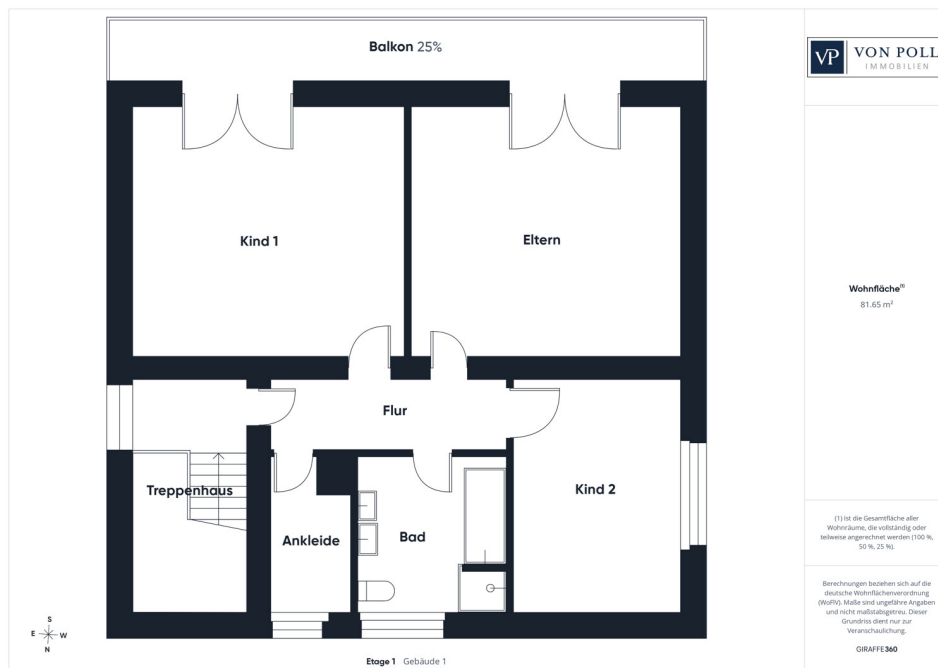
VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut

## Az ingatlan



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

**VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut**

## **Az elso benyomás**

**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 m<sup>2</sup> großes Grundstück in einem gewachsenen, ruhigen Wohnumfeld – mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 auf ca. 154 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> sowie eine zulässige Geschossfläche von bis zu ca. 487 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> Grundstück. GRZ 0,4 / GFZ 0,7. Bis zu 487 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Drei Optionen. Eine kluge Entscheidung.**

**VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut**

## **Minden a helyszínrol**

**Ankommen und Bleiben.**

**Löschbrand 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.**

**Löschbrand 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.**

**VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut**

## **További információ / adatok**

**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.

**VP azonosító: 26085046 - 84032 Landshut**

## **Kapcsolattartó**

**További információért forduljon a kapcsolattartójához:**

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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