

**Landshut**

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

**VP azonosító: 26085012**

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**VÉTELÁR: 468.000 EUR • SZOBÁK: 4**

**VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut**

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

**VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut**

## Áttekintés

VP azonosító	26085012	Vételár	468.000 EUR
Szobák	4	Iroda/rendelő	Irodafelület
Építés éve	1982	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 30000 EUR (Eladó)	Teljes terület	ca. 150 m <sup>2</sup>
		Kivitelezési módszer	Szilárd

VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Gáz	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	21.12.2032	Végso energiafogyasztás	108.00 kWh/m <sup>2</sup> a
		Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1982

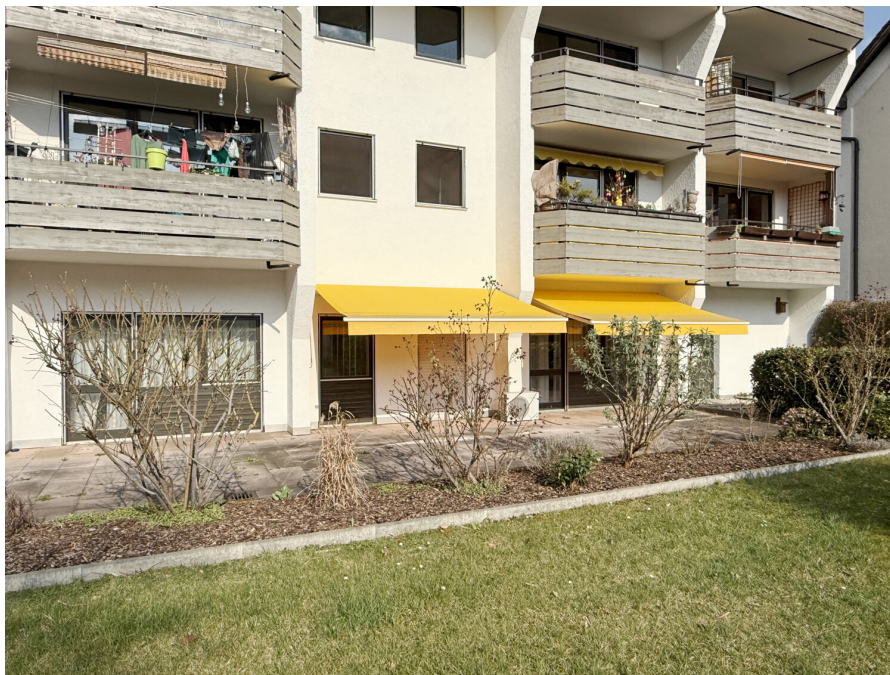
VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut**

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



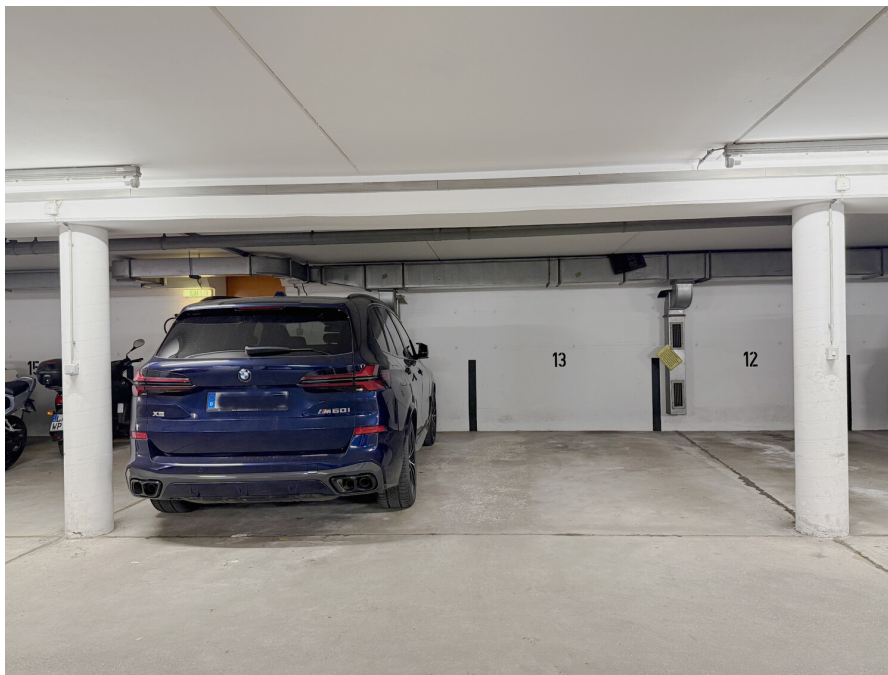
VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut

## Az ingatlan



**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)

VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut

## Az ingatlan

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**  
ANALYSE UND RANGIERUNG  
TOP-MAKLER LANDSHUT  
VON POLL IMMOBILIEN

**FAZ INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Serviceleistungen  
2025  
Erfolgsfaktor Nummer 1

**F2CUS**  
TOP  
NATIONALE  
PRESTIGE  
2025  
VON POLL IMMOBILIEN

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

VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut

## Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut**

## Az elso benyomás

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.

**VP azonosító: 26085012 - 84028 Landshut**

## Minden a helyszínről

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 Landhuter Hofgarten und die ebenfalls fußläufig erreichbare Isar.

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

**VP azonosító: 26085012 - 84028 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: 26085012 - 84028 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)