

Landshut

# Ideale per la tua attività! Versatile unità commerciale in posizione centrale a Landshut.

*Codice oggetto: 24085015-1*



**PREZZO D'ACQUISTO: 1.110.000 EUR • VANI: 10**

**Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Ulteriori informazioni**
- **Partner di contatto**

**Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut**

## A colpo d'occhio

|                     |                                                                                                     |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Codice oggetto      | 24085015-1                                                                                          |
| Vani                | 10                                                                                                  |
| Anno di costruzione | 1979                                                                                                |
| Garage/Posto auto   | 8 x superficie libera,<br>10000 EUR (Vendita), 12<br>x Parcheggio interrato,<br>15000 EUR (Vendita) |

|                                       |                                                                                    |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                     | 1.110.000 EUR                                                                      |
| Ufficio/studio                        | Spazio ufficio                                                                     |
| Compenso di mediazione                | Käuferprovision beträgt<br>2,38 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Superficie commerciale                | ca. 350 m <sup>2</sup>                                                             |
| Modernizzazione /<br>Riqualificazione | 2005                                                                               |
| Stato dell'immobile                   | Curato                                                                             |
| Tipologia costruttiva                 | massiccio                                                                          |
| Superficie commerciale                | ca. 350 m <sup>2</sup>                                                             |
| Superficie affittabile                | ca. 350 m <sup>2</sup>                                                             |
| Spazio per uffici                     | ca. 350 m <sup>2</sup>                                                             |

**Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut**

## Dati energetici

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Riscaldamento                           | Gas        |
| Certificazione energetica valido fino a | 02.12.2028 |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 116.00 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1979                                |

Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut

## La proprietà



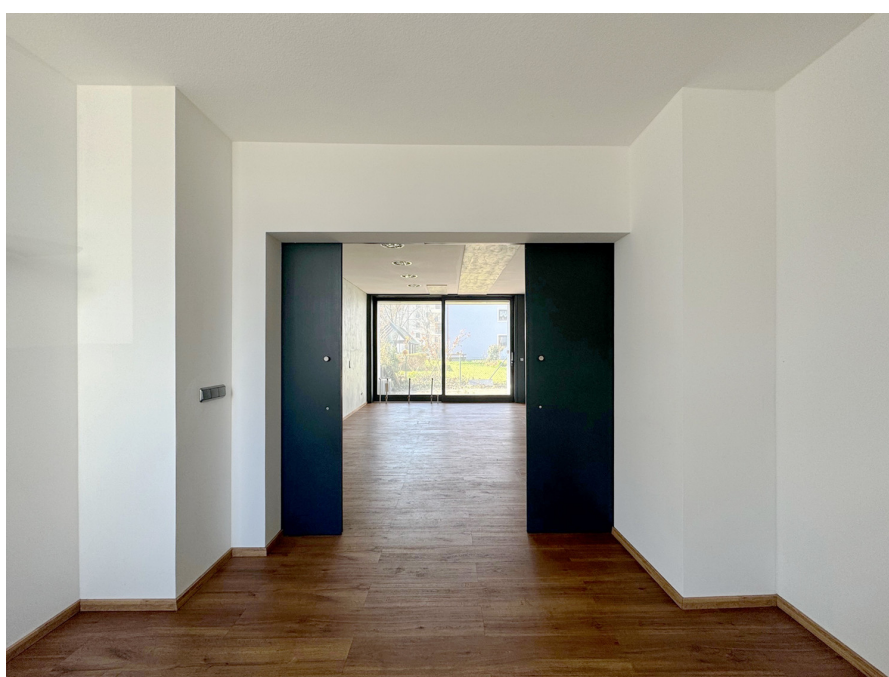
Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut

## La proprietà



**Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut**

## La proprietà



**Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut**

## La proprietà



Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut

## La proprietà



Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut

## La proprietà



**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)

Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut**

## Una prima impressione

Unità commerciale versatile in posizione centrale a Landshut. Benvenuti nella vostra nuova sede aziendale! Questa unità commerciale offre numerose possibilità su un'ampia superficie di 350 m<sup>2</sup> al piano terra di un edificio residenziale lungo Regensburger Straße a Landshut. La posizione non è solo centrale, ma offre anche un'infrastruttura di prima classe per dipendenti e clienti. Che siate medici, architetti, consulenti finanziari o assicurativi, avvocati, terapisti o facciate parte di uno studio associato, questa unità soddisferà le vostre esigenze. Offre anche un'interessante opportunità di investimento per gli imprenditori. I locali includono numerosi uffici con terrazze e accessi, sale riunioni e un'ampia reception. L'unità comprende anche 8 posti auto esterni e 12 posti auto interrati per i vostri dipendenti e clienti. Due locali interrati offrono ulteriore spazio di stoccaggio, mentre un giardino di circa 150 m<sup>2</sup> offre un'oasi di pace e relax. Questa unità commerciale combina tutto ciò di cui avete bisogno per un'attività di successo: una posizione privilegiata, opzioni di utilizzo flessibili, ampi parcheggi e piacevoli spazi esterni. Fatene la vostra nuova sede aziendale!

**Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut**

## Dettagli dei servizi

- \* Helle und großzügige Räume
- \* Vielzahl von Büroräumen
- \* Teilweise Fußbodenheizung
- \* Empfangs- und Besprechungsräume
- \* 8 Außenstellplätze
- \* 12 Tiefgaragenstellplätze
- \* Zwei Kellerräume
- \* Terrasse und Garten
- \* Klasse Infrastruktur
- \* Stadtbus vorm Büro
- \* Vielseitige Nutzung

**Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut**

## **Tutto sulla posizione**

Diese Gewerbeinheit befindet sich im Erdgeschoss einer Wohnanlage entlang der äußeren Regensburger Straße in Landshut. Die Lage ist äußerst zentral und bietet eine erstklassige Infrastruktur für Mitarbeiter und Kunden. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Annehmlichkeiten sowie eine Vielzahl von Geschäften und Dienstleistern. Die gute Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln macht diese Lage besonders attraktiv für Geschäftstreibende verschiedenster Branchen.

**Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 2.12.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**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 Handelsregistrauszugs, 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.

**Codice oggetto: 24085015-1 - 84034 Landshut**

## Partner di contatto

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Patryk Kelm**

---

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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