

**Landshut**

# Vom Gewerbe zur Traumwohnung!!! Genehmigt, geplant, zur Umsetzung bereit!!!

*Número da propriedade: 26085012-1*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PREÇO DE COMPRA: 468.000 EUR • ÁREA: ca. 150 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 4**

**Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut**

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut

## Numa vista geral

|                        |   |                             |  |
|------------------------|---|-----------------------------|--|
| Número da propriedade  | 26085012-1  | Preço de compra             | 468.000 EUR  |
| Área                   | ca. 150 m <sup>2</sup>                                      | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,975 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos                | 4   | Tipo de construção          | Sólido   |
| Quartos                | 2   | Móveis                      | Terraço, WC de hóspedes, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida         |
| Casas de banho         | 1   |                             |  |
| Ano de construção      | 1982  |                             |  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 30000 EUR (Venda) |                             |  |

Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut

## Dados energéticos

|                                   |                               |  |                                   |
|-----------------------------------|-------------------------------|--|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento por chão radiante | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                           | Consumo final de energia                                 | 108.00 kWh/m <sup>2</sup> a       |
| Certificado Energético válido até | 21.12.2032                    | Classificação energética                                 | D                                 |
| Aquecimento                       | Gás                           | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1982                              |

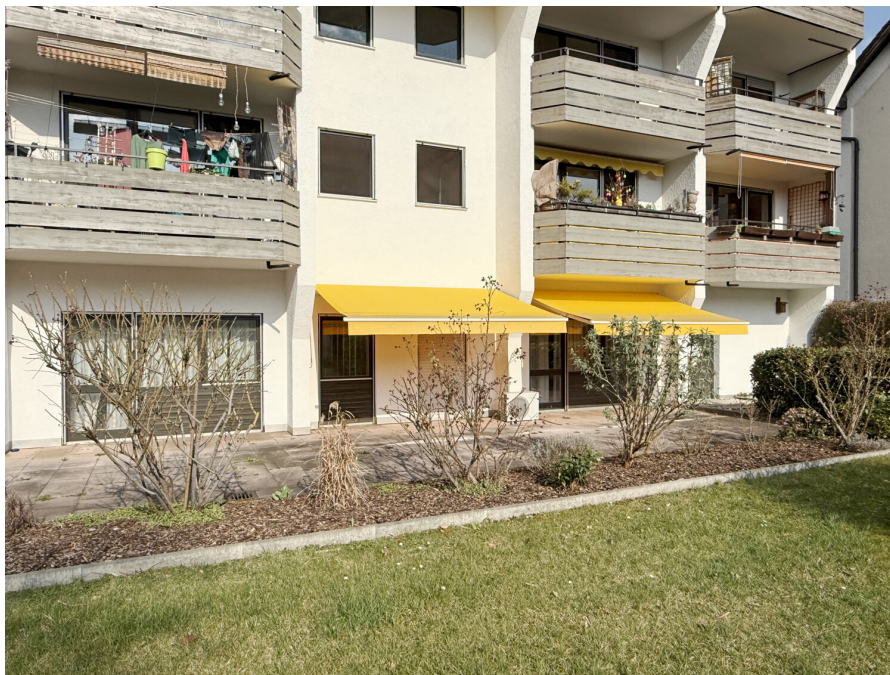
Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut

## O imóvel



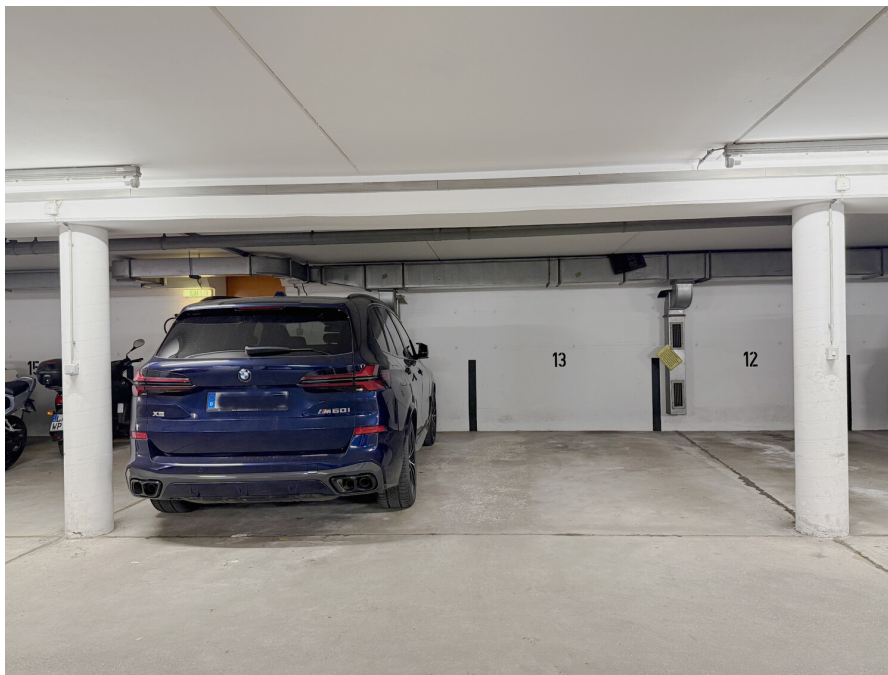
Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut

## O imóvel



Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut

## O imóvel



**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)

Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut

## O imóvel

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

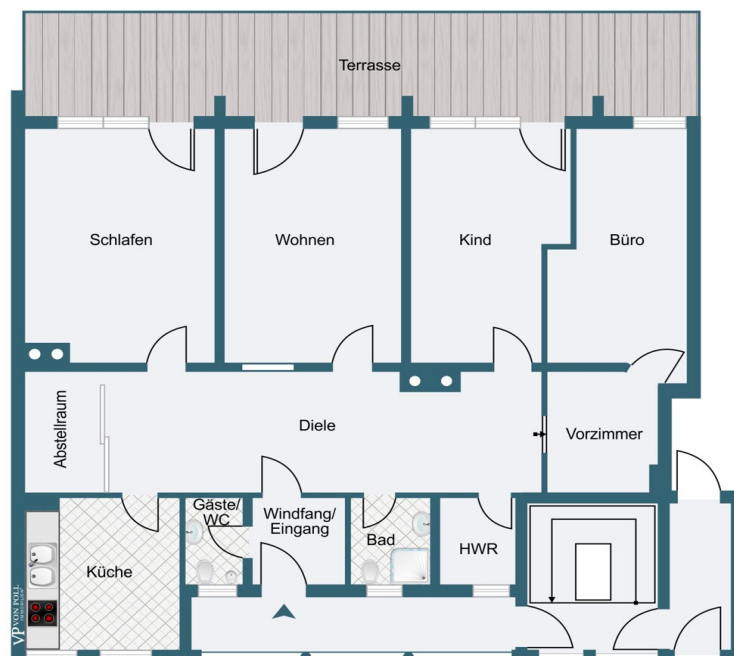
**E.A.Z. INSTITUT**  
DEUTSCHLANDS  
DIGITALE  
VORREITER  
VON POLL IMMOBILIEN  
Bester Service, beste Kommunikation  
2025  
Landshuter Vorreiter

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

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

Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut**

## Uma primeira impressão

Im begehrten Ämterviertel von Landshut entsteht eine außergewöhnliche Stadtwohnung im EG mit eigenem Eingang, die urbanes Wohnen mit Ruhe und Privatsphäre auf besondere Weise verbindet. Die tolle Lage bietet kurze Wege ins Zentrum und ein angenehmes, gewachsenes Umfeld.

Auf ca. 150 m<sup>2</sup> Wohnfläche eröffnet ein durchdacht geplanter Grundriss – bereits durch einen Architekten konzipiert – vielseitige Nutzungsmöglichkeiten mit großzügigem Wohn- und Essbereich, mehreren Schlafzimmern sowie ideal integrierten Nebenräumen. Große Fensterflächen und die westliche Ausrichtung sorgen für helle, freundliche Räume und eine erfreuliche Stimmung.

Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Hauswirtschafts- bzw. Abstellbereich. Die vorhandene Struktur bietet eine solide Grundlage für die Realisierung einer modernen und stilvollen Wohnlösung nach individuellen Vorstellungen.

Ein besonderes Highlight ist die großzügige West-Terrasse mit ca. 50 m<sup>2</sup>. Der angrenzende Garten schafft einen seltenen Rückzugsort und lädt zum Verweilen ein. Von hier genießen Sie einen eindrucksvollen Blick auf die Martins- und Jodokskirche.

Die behagliche Fußbodenheizung sorgt für angenehmen Wohnkomfort, während die Deckenhöhe von ca. 2,90 m ein offenes und großzügiges Raumgefühl vermittelt. Eine Klimaanlage im Schlafzimmer liefert zusätzlich ein wohliges Raumklima.

Ein TG-Stellplatz ist der Einheit zugeordnet und rundet das Angebot sinnvoll ab. Für

Besucher befindet sich in unmittelbarer Nähe eine öffentliche Parkgarage.

Die Umwidmung von Gewerbe zur Wohnung ist bereits genehmigt, ebenso liegt eine durchdachte Planung für den Umbau vor – ideale Voraussetzungen für die zeitnahe Umsetzung einer hochwertigen Stadtwohnung in bester Lage.

Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorzügen dieser Top-Immobilie.

**Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut**

## Tudo sobre a localização

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.

**Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut**

## Outras informações

**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 vorbehaltenlich 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.

**Número da propriedade: 26085012-1 - 84028 Landshut**

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Patryk Kelm

---

Freyung 602, 84028 Landshut

Tel.: +49 871 - 96 59 98 0

E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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