

Landshut

# Hervorragend für Ihr Business!! Vielseitige Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Landshut

CODICE OGGETTO: 24085015

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 1.110.000 EUR • VANI: 10

CODICE OGGETTO: 24085015 - 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 - 84034 Landshut**

## A colpo d'occhio

|                     |                                                                                            |                                   |               |
|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| CODICE OGGETTO      | 24085015                                                                                   | Prezzo d'acquisto                 | 1.110.000 EUR |
| Vani                | 10                                                                                         | Superficie commerciale            | ca. 350 m²    |
| Anno di costruzione | 1979                                                                                       | Modernizzazione / Riqualficazione | 2005          |
| Garage/Posto auto   | 8 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita), 12 x Parcheggio interrato, 15000 EUR (Vendita) | Stato dell'immobile               | Curato        |
|                     |                                                                                            | Tipologia costruttiva             | massiccio     |
|                     |                                                                                            | Superficie commerciale            | ca. 350 m²    |
|                     |                                                                                            | Superficie affittabile            | ca. 350 m²    |
|                     |                                                                                            | Caratteristiche                   | Terrazza      |

CODICE OGGETTO: 24085015 - 84034 Landshut

## Dati energetici

|                           |            |                                                       |                                     |
|---------------------------|------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Riscaldamento             | Gas        | Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA | 02.12.2028 |                                                       |                                     |
| VALIDO FINO A             |            | Consumo finale di energia                             | 116.00 kWh/m²a                      |
|                           |            | Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
|                           |            | Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1979                                |

CODICE OGGETTO: 24085015 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085015 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085015 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085015 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085015 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24085015 - 84034 Landshut

## La proprietà





**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)

CODICE OGGETTO: 24085015 - 84034 Landshut

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**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 - 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 - 84034 Landshut**

## Una prima impressione

Vielseitige Gewerbeeinheit in zentraler Lage von Landshut Willkommen zu Ihrem neuen Geschäftsstandort! Diese Gewerbeeinheit bietet auf großzügigen ca. 350 m<sup>2</sup> im Erdgeschoss einer Wohnanlage entlang der äußeren Regensburger Straße in Landshut eine Fülle von Möglichkeiten. Die Lage ist nicht nur zentral, sondern bietet auch eine erstklassige Infrastruktur für Mitarbeiter und Kunden. Egal, ob Sie ein Arzt, Architekt, Finanz- oder Versicherungsberater, Anwalt, Therapeut oder Teil einer Gemeinschaftspraxis sind – diese Einheit spricht Ihre Bedürfnisse gleichermaßen an. Sie bietet auch eine spannende Investmentmöglichkeit für Unternehmer. Die Räumlichkeiten umfassen zahlreiche Büros mit Terrassen und Zugangsmöglichkeiten, Besprechungsräume sowie einen großzügigen Empfangsbereich. Zur Einheit gehören außerdem 8 Außenstellplätze sowie 12 Tiefgaragenstellplätze für Ihre Mitarbeiter und Kunden. Zwei Kellerräume bieten zusätzlichen Stauraum, während ein ca. 150 m<sup>2</sup> großer Garten eine Oase der Ruhe und Entspannung darstellt. Diese Gewerbeeinheit vereint alles, was Sie für ein erfolgreiches Geschäft benötigen – eine erstklassige Lage, flexible Nutzungsmöglichkeiten, ausreichend Parkplätze und angenehme Außenbereiche. Machen Sie diesen Ort zu Ihrem neuen unternehmerischen Zuhause!

CODICE OGGETTO: 24085015 - 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 - 84034 Landshut**

## Tutto sulla posizione

Diese Gewerbeeinheit 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 - 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 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.

**CODICE OGGETTO: 24085015 - 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)