Landshut

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

Objektnummer: 26085012-1



KAUFPREIS: 468.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085012-1
Wohnfläche	ca. 150 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1982
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 30000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	468.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,98 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	108 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	21.12.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1982

Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

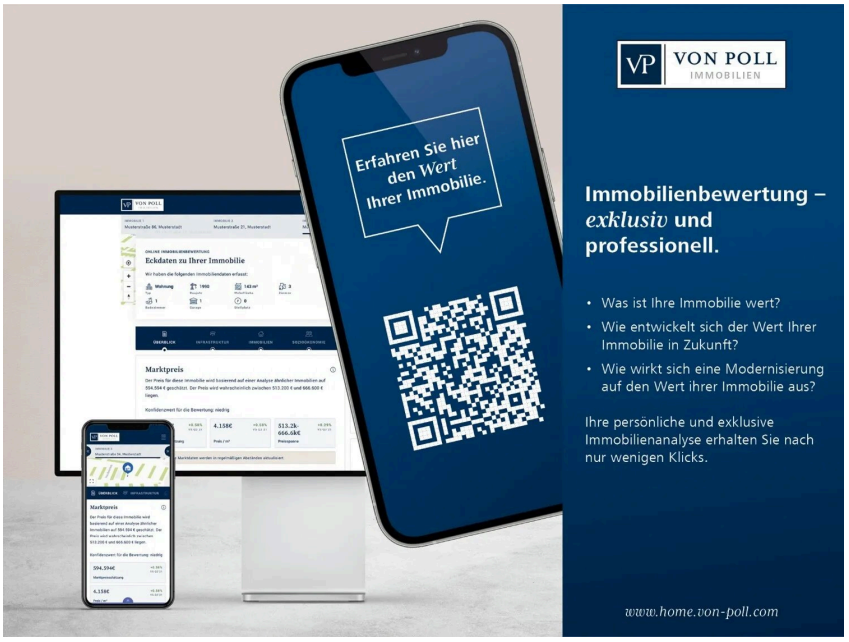
Die Immobilie





Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

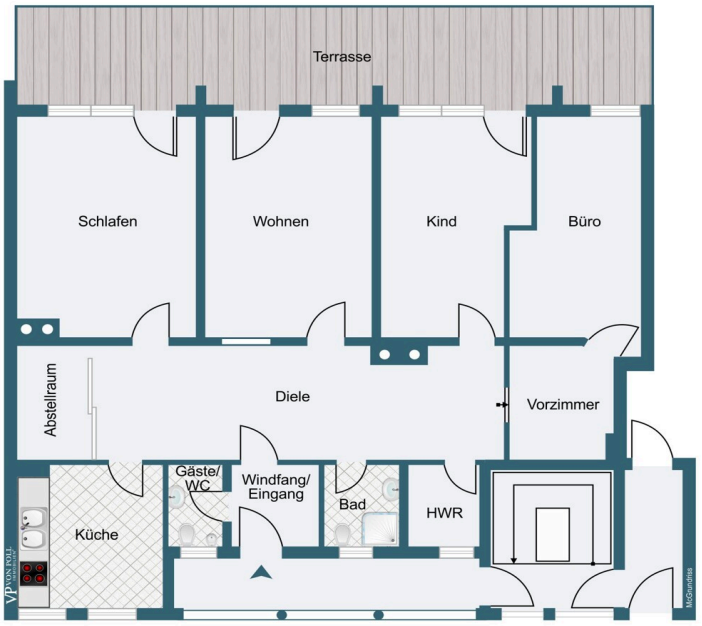
Die Immobilie





Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Ein erster Eindruck

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. 140 m² 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 m².
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.

Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Sonstige Angaben

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.

Objektnummer: 26085012-1 - 84028 Landshut

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

Freyung 602, 84028 Landshut
Tel.: +49 871 - 96 59 98 0
E-Mail: landshut@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com