Landshut

Potenzial-fokussiert: 695 m² in Landshut-Löschenbrand – Sanieren, Erweitern oder Neu Denken

Objektnummer: 26085046



KAUFPREIS: 635.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 154 m² • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 695 m²

Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

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

Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085046
Wohnfläche	ca. 154 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	7
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1971
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	635.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 80 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	26.05.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	234.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	2001

Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

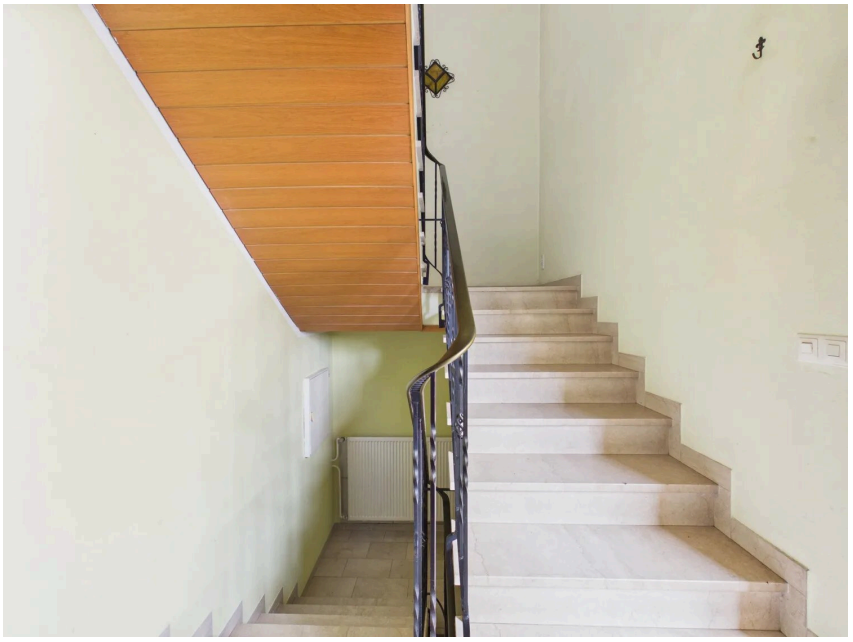
Die Immobilie





Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

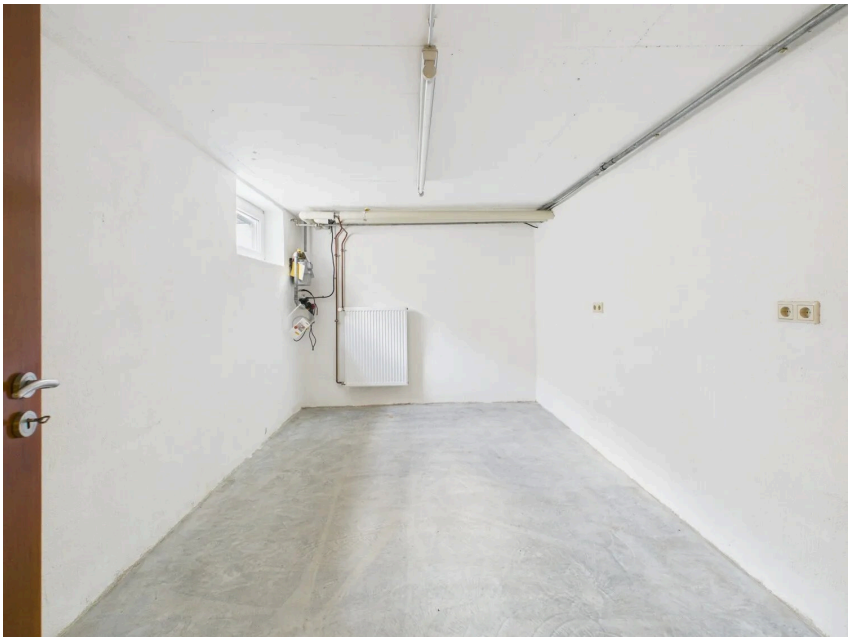
Die Immobilie





Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Die Immobilie

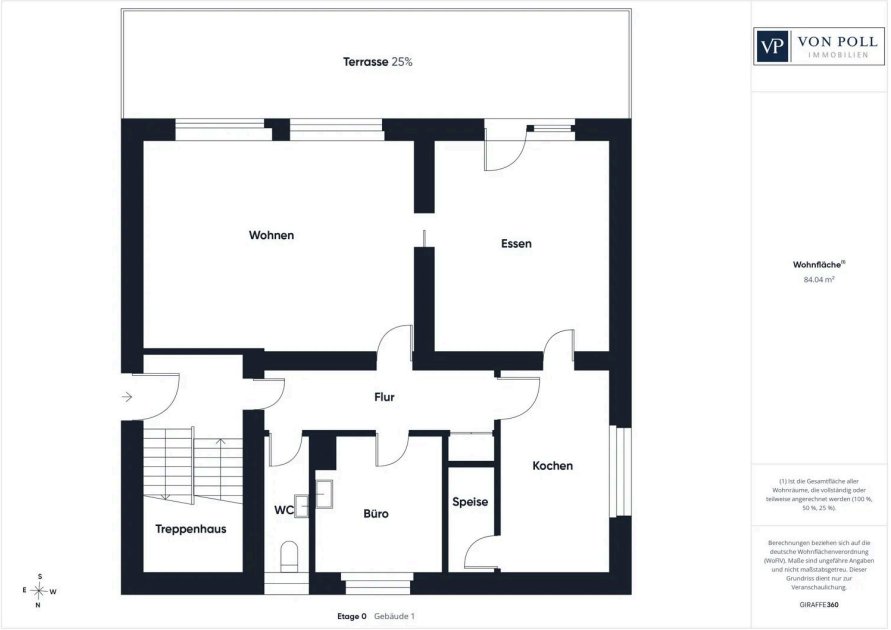




Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Ein erster Eindruck

Grundstück mit Zukunft. Drei Wege – eine Entscheidung.

Manchmal ist nicht das Haus das Eigentliche. Manchmal ist es das Grundstück.

Die Offenbachstraße im Landshuter Stadtteil Löschenbrand bietet genau das: ein 695 m² großes Grundstück in einem gewachsenen, ruhigen Wohnumfeld – mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 auf ca. 154 m² Wohnfläche, das solide errichtet wurde und seinen Charakter bis heute bewahrt hat.

Dieses Objekt ist kein gewöhnliches Angebot – es ist eine Projektfläche mit drei gleichwertigen Optionen:

Option 1 – Sanierung & Modernisierung: Eine umfassende Aufwertung des bestehenden Hauses schafft zeitgemäßen Wohnkomfort in einem bereits etablierten, ruhigen Wohnumfeld. Die Substanz des Gebäudes bildet dafür eine gute Ausgangsbasis.

Option 2 – Erweiterung & Entwicklung: Das großzügige Grundstück bietet Raum für Anbauten, Erweiterungen oder eine gezielte Nachverdichtung – mit Spielraum, den die Lage hergibt.

Option 3 – Neubau: Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03-75 der Stadt Landshut gelten eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7– das bedeutet eine überbaubare Grundfläche von rund 278 m² sowie eine zulässige Geschossfläche von bis zu ca. 487 m². Zahlen, die für sich sprechen. Bemerkenswert: In der unmittelbaren Nachbarschaft wurden bereits Befreiungen erteilt, was die Realisierungschancen eines ambitionierten Neubauvorhabens zusätzlich stärkt.

Löschenbrand ist ein familienfreundlicher, ruhiger Stadtteil mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Landshuter Innenstadt. Wer hier investiert, investiert in eine Adresse mit Bestand.

695 m² Grundstück. GRZ 0,4 / GFZ 0,7. Bis zu 487 m² Geschossfläche. Drei Optionen. Eine kluge Entscheidung.

Objektnummer: 26085046 - 84032 Landshut

Alles zum Standort

Ankommen und Bleiben.

Löschenbrand ist einer jener Landshuter Stadtteile, die man nicht laut beschreiben muss. Gewachsene Wohnstraßen, gut nachbarschaftliches Miteinander, grüne Grundstücke – hier wohnt man nicht zur Miete auf Zeit, hier wohnt man mit Absicht. Die Offenbachstraße liegt eingebettet in ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer Durchmischung aus solider Nachkriegsbebauung und zunehmend modernen Neubauten. Das Viertel entwickelt sich – und das ist hier ausdrücklich positiv gemeint.

Die Infrastruktur des täglichen Lebens ist vollständig gedeckt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Landshuter Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, dem vielfältigen Einzelhandel und der gastronomischen Vielfalt ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend – die A92 Richtung München und Deggendorf ist schnell erreichbar, ebenso der Hauptbahnhof Landshut für eine direkte Bahnverbindung in die Landeshauptstadt.

Löschenbrand ist kein Kompromiss. Es ist eine bewusste Entscheidung für ruhiges, urbanes Wohnen mit allem, was Landshut zu bieten hat – in einem Stadtteil, der noch Potenzial hat und dieses zunehmend entfaltet.

Gute Lage. Ruhiges Umfeld. Kurze Wege. Klare Entscheidung.

Objektnummer: 26085046 - 84032 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: 26085046 - 84032 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