Landshut

Bürofläche zur Miete - mit individueller Gestaltung der Büroräume

Objektnummer: 26085051



MIETPREIS: 1.100 EUR • ZIMMER: 2

Objektnummer: 26085051 - 84034 Landshut

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

Objektnummer: 26085051 - 84034 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085051
Zimmer	2
Baujahr	1975
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Mietpreis	1.100 EUR
Nebenkosten	380 EUR
Büro/Praxen	Bürofläche
Gesamtfläche	ca. 98 m²
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 89 m²

Objektnummer: 26085051 - 84034 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	18.07.2027

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	128 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1975

Objektnummer: 26085051 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085051 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085051 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085051 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085051 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085051 - 84034 Landshut

Die Immobilie





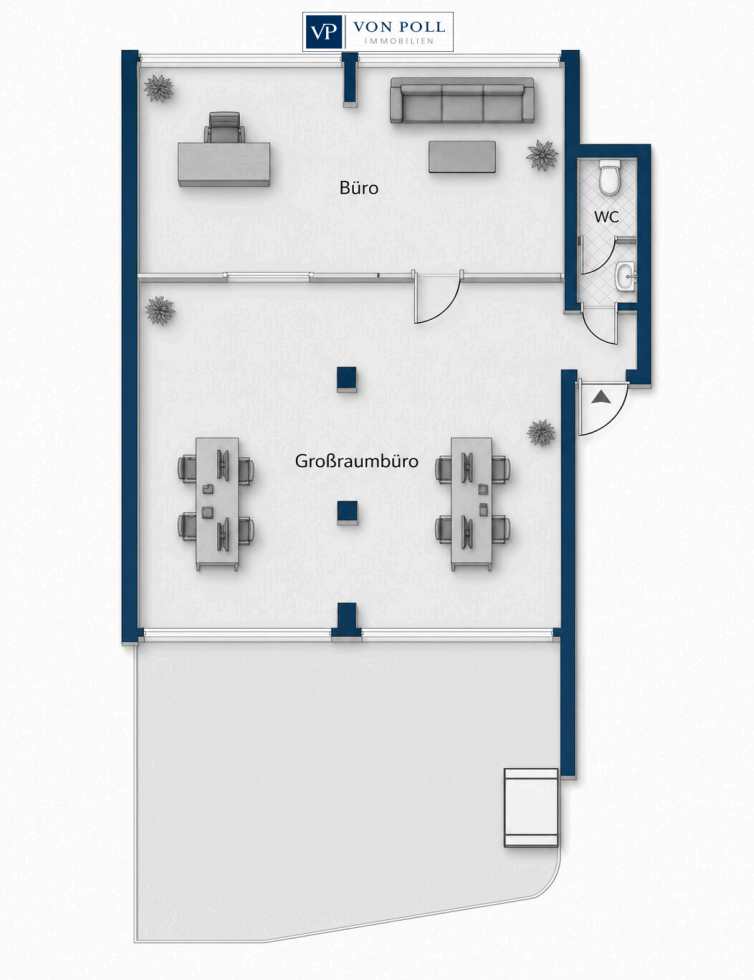
Objektnummer: 26085051 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085051 - 84034 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: 26085051 - 84034 Landshut

Ein erster Eindruck

Die ansprechenden Büroräume in einem Wohn- und Geschäftshaus wurden erstellt im Jahr 1973; von Arch. HK. Köhler geplant fürs eigene Architekturbüro sind die Büroräume im EG für eine flexible Nutzung "maßgeschneidert". Während der Vollbesetzung des Architekturbüros wurden die Räume zusammen mit dem Büro A (heute Arch.-Büro Feigel-Dumps) als Einheit genutzt, später wurden sie wieder getrennt.
Die zu vermietenden Räume sind bisher unsaniert, sollen aber nach Auszug der Steuerkanzlei ab Oktober 2026 bis Jahresende saniert werden. Gerne kann die Ausstattung der Räume und auch die Raumaufteilung (Großraumbüro oder max. 4 Einzelräume) der zukünftigen Nutzung angepasst werden; ein Grund-Standard der Ausstattung ist in der Kalkulation vorgesehen, der Mehrpreis für Sonderausstattungen wird vom Mieter übernommen.

Es handelt sich derzeit um zwei größere Räume mit einem WC inkl. Vorraum (saniert ca. 2023); eine Teeküchenmitbenutzung des Büro A ist evtl. nach Absprache möglich, aber nicht zwingend. Eine evtl. Leitungsverlegung vom Keller aus ist bereits genehmigt. Die Räume sind durch die weitgehend verglasten Fassaden sehr hell und lichtdurchflutet. Ein außenliegender Sonnenschutz sorgt für sommerliche Verschattung. Die Verglasung wird im Zuge der Sanierung ausgetauscht gegen Wärmeschutzverglasung U=0,9W/m²K. Böden, Zimmerdecken und die Büroeingangstüre werden erneuert, die Wände bleiben bestehen.
Die Dämmung der Kellerdecke im Bürobereich ist von der Hausgemeinschaft genehmigt.
Im Keller befindet sich ein abschließbarer Kellerraum, ein Tiefgaragenstellplatz ist vorhanden.
Weitere Parkmöglichkeiten gibt es vor dem Haus auf einem öffentlichen Parkplatz, der Fahrradkeller kann mitbenutzt werden.

Kontaktieren Sie uns um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 26085051 - 84034 Landshut

Alles zum Standort

Die Gewerbeeinheit befindet sich in der Klötzlmüllerstraße 42 in Landshut und verbindet eine ruhige Arbeitsatmosphäre mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit. Der Standort eignet sich besonders für Unternehmen, die Wert auf konzentriertes Arbeiten in einem angenehmen Umfeld legen und gleichzeitig eine gute Anbindung für Kunden und Mitarbeiter bieten möchten.
Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine schnelle Anfahrt sowohl aus dem Stadtgebiet als auch aus dem Umland. Ausreichende Parkmöglichkeiten in der Umgebung sorgen für zusätzlichen Komfort und erleichtern den täglichen Geschäftsbetrieb.

Ein weiterer Pluspunkt ist das grüne Umfeld. Nach Abschluss der bereits beauftragten Sanierung der angrenzenden Terrasse, die zugleich die Decke der Tiefgarage bildet, entsteht ein ansprechend gestalteter Außenbereich mit hoher Aufenthaltsqualität. Dieser bietet Mitarbeitern und Besuchern einen attraktiven Ort für kurze Pausen oder Besprechungen im Freien.

Nur wenige Schritte entfernt laden der Hammerbach und der Stadtpark zu erholsamen Spaziergängen in der Mittagspause ein. Auch das nahe gelegene Freibad unterstreicht den hohen Freizeit- und Erholungswert des Standorts.

Die Kombination aus ruhiger Lage, guter Infrastruktur, optimaler Verkehrsanbindung und naturnahem Umfeld macht diese Gewerbeeinheit zu einem idealen Standort für Büros oder Dienstleistungsunternehmen.

Objektnummer: 26085051 - 84034 Landshut

Sonstige Angaben

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: 26085051 - 84034 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