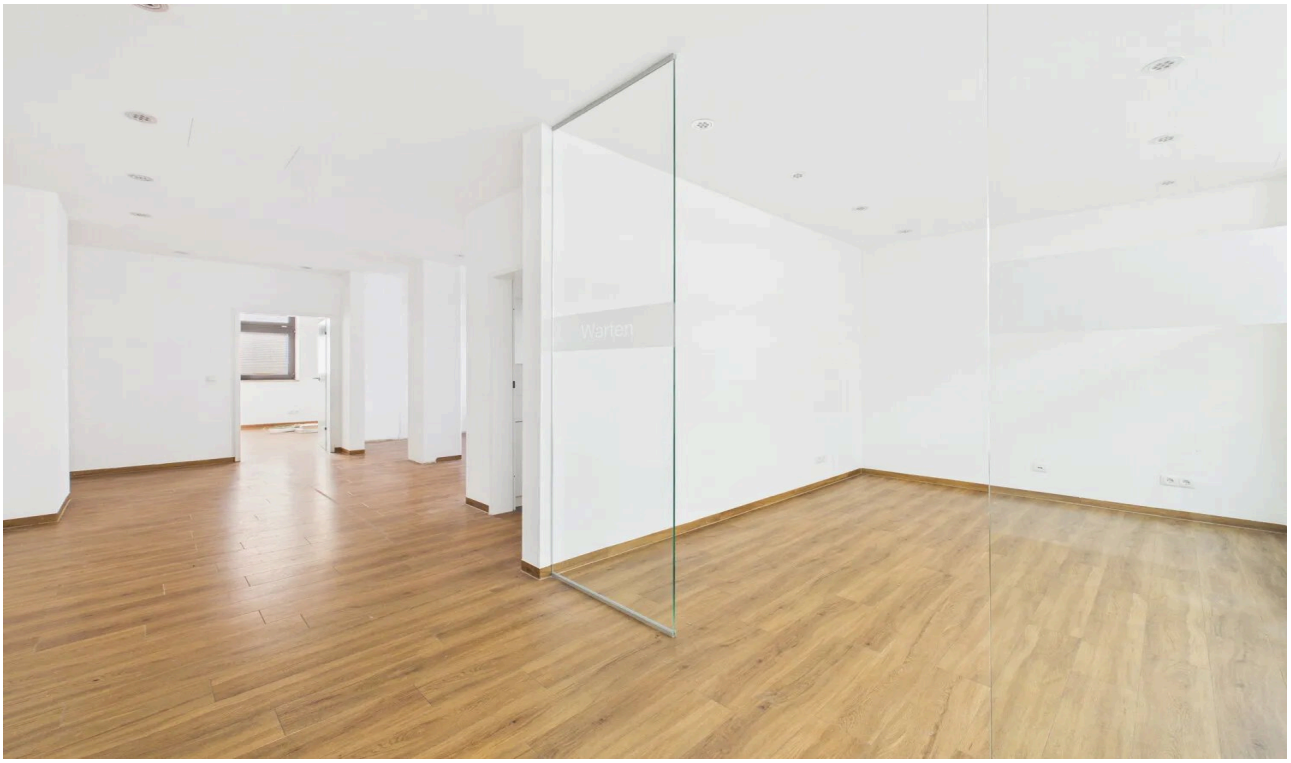
Landshut

Ihr neuer Praxisstandort in Landshut – helle Räume mit vielseitigen Möglichkeiten

Objektnummer: 26085091



KAUFPREIS: 595.000 EUR • ZIMMER: 6

Objektnummer: 26085091 - 84034 Landshut

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

Objektnummer: 26085091 - 84034 Landshut

Auf einen Blick

Objektnummer	26085091
Zimmer	6
Baujahr	1981
Stellplatz	3 x Freiplatz, 15000 EUR (Verkauf), 1 x Tiefgarage, 20000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	595.000 EUR
Büro/Praxen	Praxis
Provision	Käuferprovision 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Gesamtfläche	ca. 150 m²
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Bürofläche	ca. 150 m²

Objektnummer: 26085091 - 84034 Landshut

Auf einen Blick: Energiedaten

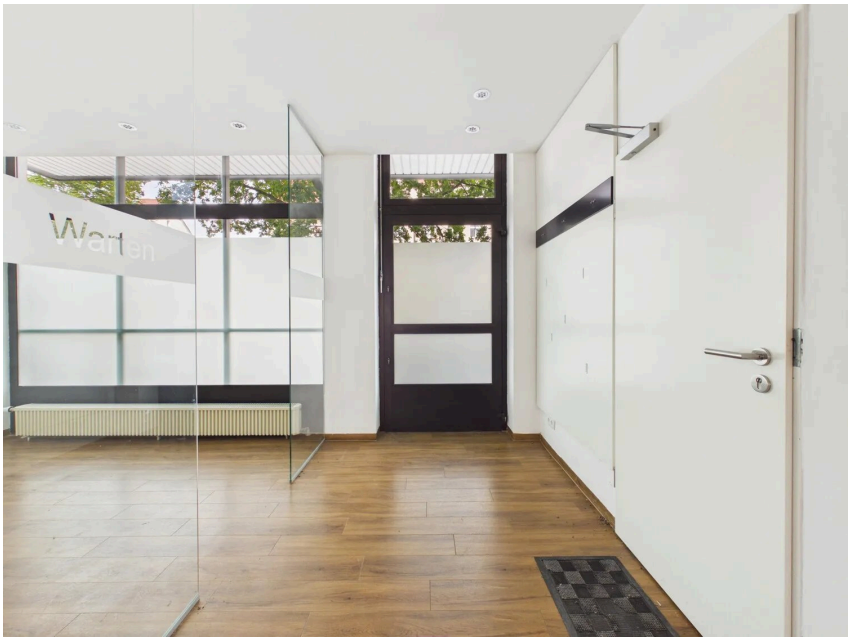
Wesentlicher Energieträger	Erdgas schwer
Energieausweis gültig bis	04.03.2032

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	146.4 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1981

Objektnummer: 26085091 - 84034 Landshut

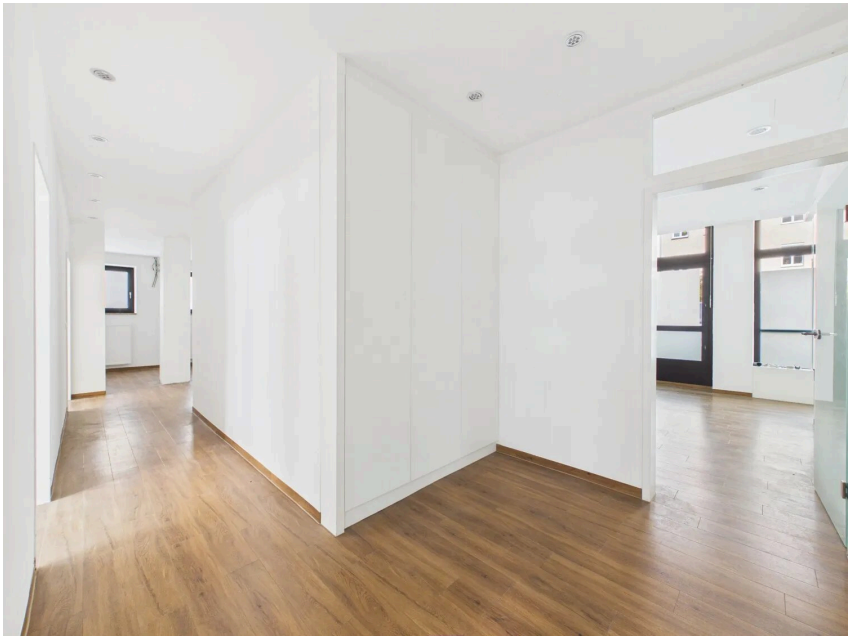
Die Immobilie

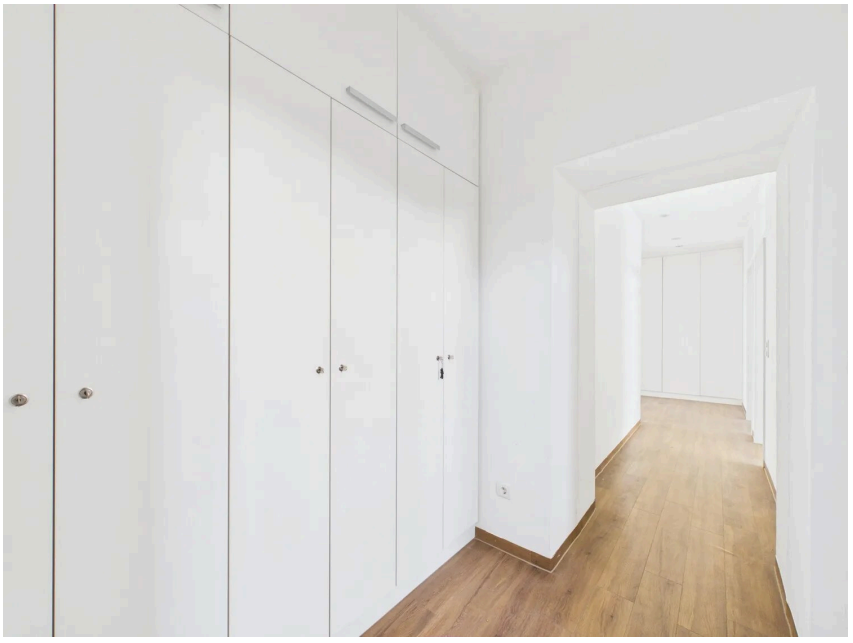




Objektnummer: 26085091 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085091 - 84034 Landshut

Die Immobilie

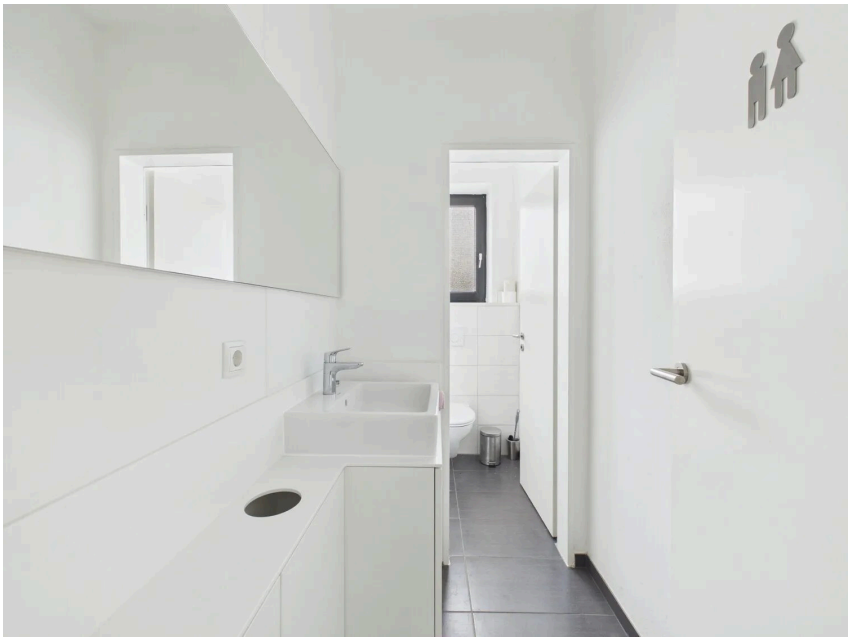




Objektnummer: 26085091 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085091 - 84034 Landshut

Die Immobilie





Objektnummer: 26085091 - 84034 Landshut

Die Immobilie





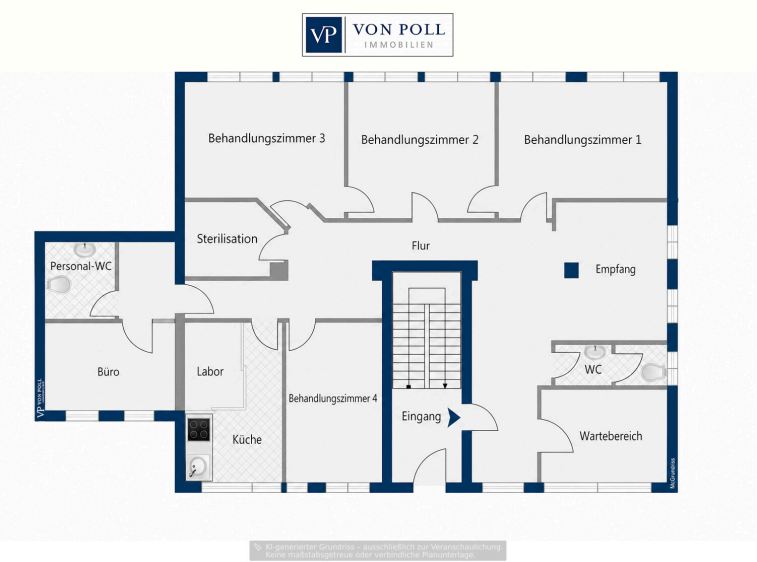
Objektnummer: 26085091 - 84034 Landshut

Die Immobilie



Objektnummer: 26085091 - 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: 26085091 - 84034 Landshut

Ein erster Eindruck

Helle Praxis- und Büroräume in Landshut – vielseitig nutzbar, stufenfrei erreichbar

Ob Zahnarztpraxis, Therapiezentrum, Beratung oder Büro: Diese gut geschnittene Erdgeschosseinheit in der Ludmillastraße 26–28 bietet auf rund 150 m² vielfältige Möglichkeiten für Ihr individuelles Konzept. Die hellen Räume wurden für eine Zahnarztpraxis geplant und über Jahrzehnte entsprechend genutzt. Der stufenfreie Zugang erleichtert auch eingeschränkt mobilen Patienten und Besuchern den Zutritt.

Die durchdachte Aufteilung umfasst vier Behandlungszimmer, eine zentral positionierte Sterilisation, Rezeption mit Backoffice und ein Wartezimmer. Ein kleines Eigenlabor mit integrierter Teeküche und Sozialbereich, ein separates Büro, eine Umkleide sowie Sanitärbereiche ergänzen das Raumangebot. Hinzu kommt ein Kellerabteil mit etwa 8 m².

Für eine zahnmedizinische Nutzung sind nach Eigentümerangaben bereits Roh- und enthärtete Wasserleitungen, zusätzliche Stromzuleitungen, EDV-Kabel sowie eine Zuführung für eine Klimaanlage vorhanden. Die bestehende Infrastruktur kann den Installationsaufwand und die Investitionskosten bei einer Neueinrichtung reduzieren; ihre technische Eignung ist zu prüfen.

Auch für Physiotherapie, Ergotherapie, Logopädie, Psychotherapie, eine Kanzlei oder Bürogemeinschaft bietet die Raumstruktur interessante Ansätze. Alternative Nutzungen sind hinsichtlich ihrer baulichen und genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen.

Die Einheit liegt an gut sichtbarer Stelle in einem gewachsenen Wohnumfeld. Eine Allgemeinarztpraxis befindet sich ebenfalls im Gebäude. Altstadt und Bahnhof sind laut Eigentümer jeweils in etwa sieben Gehminuten erreichbar.

Zum Angebot gehören ein TG-Stellplatz und Außenstellflächen im Hof, die derzeit als vier Parkplätze genutzt werden. Die Stellplätze sind aktuell vermietet.

Die Praxisräume stehen zum Verkauf, sind unvermietet und nach Vereinbarung verfügbar.

Objektnummer: 26085091 - 84034 Landshut

Ausstattung und Details

Die Highlights auf einen Blick:
* Rund 150 m² vielseitig nutzbare Gewerbefläche
* Erdgeschosslage mit stufenfreiem Zugang
* Helle Räume mit zahlreichen Fenstern
* Für eine Zahnarztpraxis geplanter Grundriss
* Vier Behandlungszimmer
* Zentral positionierter Sterilisationsbereich
* Empfang mit separatem Backoffice
* Eigener Wartebereich
* Kleines Eigenlabor
* Integrierte Teeküche mit Sozialbereich
* Separates Büro
* Eigene Umkleide
* Kellerabteil mit ca. 8 m²
* Roh- und enthärtete Wasserleitungen vorhanden
* Zusätzliche Stromzuleitungen und EDV-Verkabelung
* Zuführung für eine Klimaanlage vorhanden
* Potenzial für Therapie, Beratung, Kanzlei oder Büro
* Allgemeinarztpraxis im selben Gebäude
* TG-Stellplatz und Außenstellflächen mit derzeit vier nutzbaren Parkplätzen
* Praxisräume unvermietet und nach Vereinbarung verfügbar

Objektnummer: 26085091 - 84034 Landshut

Alles zum Standort

Die Praxis- und Gewerberäume befinden sich in der Ludmillastraße 26–28 in Landshut, eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld. Die Lage innerhalb einer größeren Wohnanlage bietet insbesondere für medizinische, therapeutische und beratende Dienstleistungen ein interessantes Einzugsgebiet. Eine Allgemeinarztpraxis im selben Gebäude ergänzt das Standortumfeld.

Das Landshuter Altstadtzentrum und der Hauptbahnhof sind nach Eigentümerangaben jeweils in etwa sieben Gehminuten erreichbar. Damit verbindet der Standort die Nähe zur Innenstadt mit einer guten Erreichbarkeit für Patienten, Kunden und Mitarbeitende. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die nahe gelegene Flutmulde bietet Freiflächen für Spaziergänge und Erholung. Stellflächen im Innenhof sowie ein zum Angebot gehörender Tiefgaragenstellplatz ergänzen den Standort.

Objektnummer: 26085091 - 84034 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: 26085091 - 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