

Landshut

# Denkmalgeschütztes Altbau-Mehrfamilienhaus in zentraler Lage von Landshut

*CODICE OGGETTO: 25085091*

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



PREZZO D'ACQUISTO: 2.650.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 541,2 m<sup>2</sup> • VANI: 17 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 305 m<sup>2</sup>

CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut**

## A colpo d'occhio

|                  |                          |                        |                                                                           |
|------------------|--------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO   | 25085091                 | Prezzo d'acquisto      | 2.650.000 EUR                                                             |
| Superficie netta | ca. 541,2 m <sup>2</sup> | Casa                   | Casa plurifamiliare                                                       |
| Vani             | 17                       | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bagni            | 3                        | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
|                  |                          | Superficie affittabile | ca. 541 m <sup>2</sup>                                                    |
|                  |                          | Caratteristiche        | Balcone                                                                   |

CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## Dati energetici

Tipologia di  
riscaldamento

Sistema di  
riscaldamento a un  
piano

Certificazione  
energetica

Legally not required

Fonte di  
alimentazione

Gas

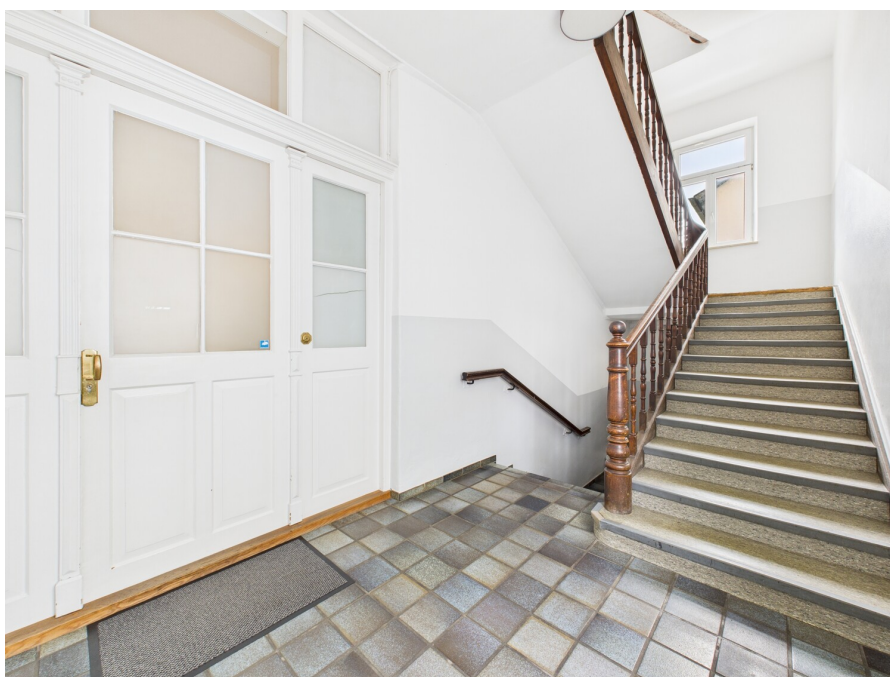
CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà





**VP** VON POLL  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

## La proprietà

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftsstelleninhaber

Christian Kartmann  
Büroleiter

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

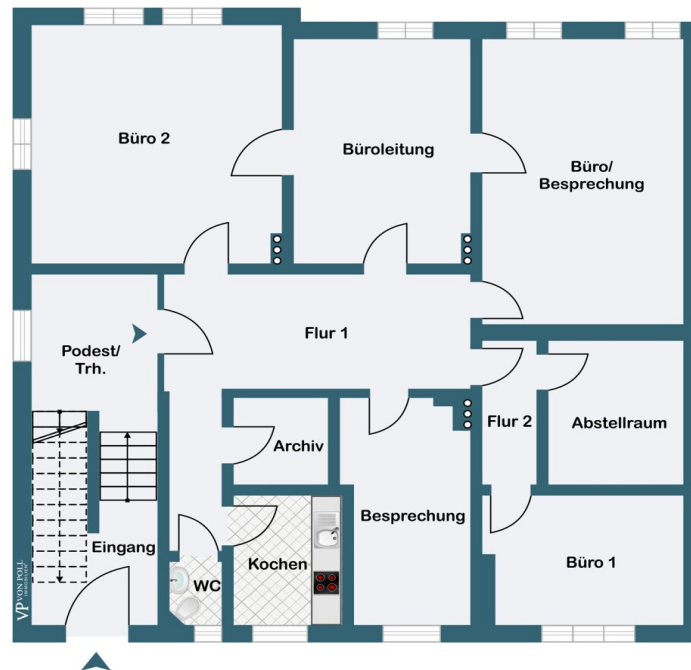
**0871 - 96 59 98 0**

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut

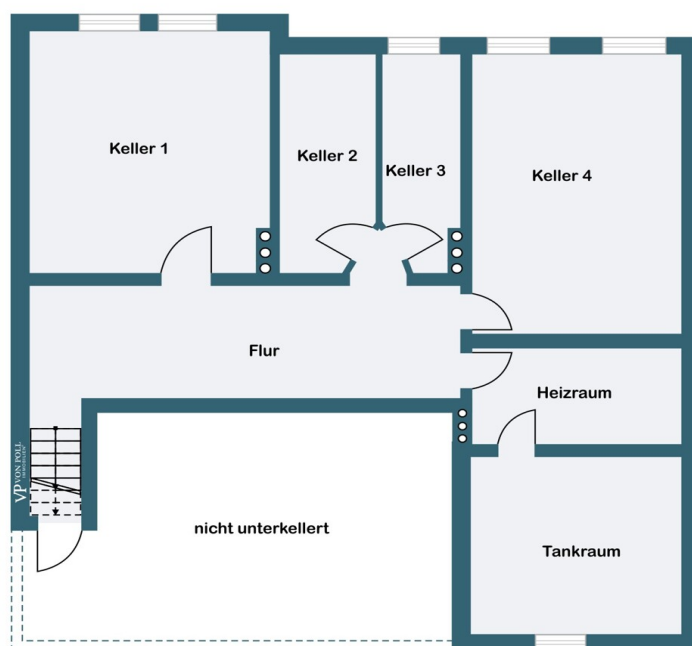
## Planimetrie











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: 25085091 - 84034 Landshut**

## Una prima impressione

Denkmalgeschütztes Altbau-Mehrfamilienhaus in bester Lage von Landshut

In absolut zentraler Lage von Landshut, nur wenige Gehminuten von der historischen Altstadt entfernt, präsentiert sich dieses repräsentative Mehrfamilienhaus mit klassischem Altbaucharme. Das denkmalgeschützte Gebäude überzeugt durch seine imposante Erscheinung und die gelungene Verbindung aus Tradition und gepflegtem Zustand.

Das Haus umfasst insgesamt rund 540 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und verteilt sich auf fünf Etagen. Es besteht aus vier großzügigen Altbauwohnungen mit hohen Decken und lichtdurchfluteten Räumen, die den unverwechselbaren Charakter eines klassischen Altbaus widerspiegeln. Drei Wohnungen verfügen jeweils über ca. 140 m<sup>2</sup> Wohnfläche, während die charmante Dachgeschosswohnung ca. 120 m<sup>2</sup> umfasst. Im Erdgeschoss befindet sich zusätzlich eine Gewerbeeinheit, die aktuell an einen Personaldienstleister vermietet ist.

Die Wohnungen sind gepflegt und in einem guten Zustand. In den letzten Jahren wurden die Fenster durch moderne Kunststoff-Isoglasfenster ersetzt, zudem verfügt jede Einheit über eine eigene Gasetagenheizung. Die aktuellen Mieter zeichnen sich durch Zuverlässigkeit und Beständigkeit aus, die Mietverträge sind jedoch vergleichsweise günstig abgeschlossen – hier liegt mittelfristig Entwicklungspotenzial.

Ein Pkw-Stellplatz ist am Objekt selbst nicht vorhanden. Aufgrund des direkt angrenzenden exklusiven Neubauprojekts besteht jedoch die Möglichkeit, künftig Stellplätze in unmittelbarer Nachbarschaft zu erwerben. Gleichzeitig sorgt dieses Neubauprojekt für eine weitere Aufwertung der Umgebung und damit für zusätzliches Potenzial.

Dieses attraktive Altbau-Mehrfamilienhaus vereint beste Innenstadtlage, großzügige Wohnflächen, gepflegten Bestand, stabile Mieterstruktur und interessante Perspektiven. Weitere Informationen geben wir Ihnen gerne im persönlichen Gespräch.

**CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut**

## Tutto sulla posizione

Die Luitpoldstraße zählt zu den begehrten Innenstadtlagen Landshuts und verbindet auf ideale Weise urbanes Leben mit kurzen Wegen in die Natur. Nur wenige Minuten zu Fuß trennen das Objekt von der historischen Altstadt, die mit ihren charmanten Gassen, Boutiquen, Cafés und Restaurants zu den schönsten Stadtzentren Bayerns zählt.

Auch die Nahversorgung ist optimal: Supermärkte, Bäckereien, Ärzte, Apotheken und Dienstleister aller Art befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Familien sind Schulen, Kindergärten und weiterführende Bildungseinrichtungen ebenfalls schnell zu erreichen.

Die verkehrstechnische Anbindung ist hervorragend. Der Hauptbahnhof Landshut ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet schnelle Verbindungen Richtung München und Regensburg. Über die B11, B15 und die A92 ist eine sehr gute Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben. Der Flughafen München liegt nur rund 30 Autominuten entfernt.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten finden sich direkt vor der Haustür: Die Isar mit ihren weitläufigen Auen bietet ideale Bedingungen zum Spaziergehen, Radfahren oder Joggen. Zudem sind zahlreiche Sportvereine und kulturelle Einrichtungen in der Umgebung vertreten und unterstreichen die hohe Lebensqualität dieser Lage.

Insgesamt bietet die Immobilie in der Luitpoldstraße 5 eine zentrale, zugleich lebenswerte und zukunftssichere Wohn- und Geschäftslage, die sowohl für Eigennutzer als auch für Investoren gleichermaßen attraktiv ist.

**CODICE OGGETTO: 25085091 - 84034 Landshut**

## Ulteriori informazioni

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 25085091 - 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)