

Landshut

Stil, Substanz und Spielraum – Exklusives Mehrfamilienhaus mit Potenzial in Toplage

????????? ??????????: 25085028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

???? ??????: 2.965.000 EUR • ??????????: ca. 433 m² • ?????????: 12 • ?????? ????: 795 m²

??????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ?????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ??? ??????

???????? ?????????	25085028	???? ?????	2.965.000 EUR
????????	ca. 433 m²	????????	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????	????????? ?????		
????????	12		
?????????? ??	8		
????????		??????	??????
????????	7	??????????	
????? ???????????	2014	??????????????????	ca. 4 m²
????? ???????????	3 x ???????????	?????	
	????? ???????????,	??????	???????, WC
	4 x ??????		??????????, ?????,
			?????????

???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????????? ??????????	????????????????? ????????????	VERBRAUCH
????? ???????????	??????? ????????????? ????? / ??????	??????? ????????????? ????????????	25.50 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	02.02.2035	?????????? ????????????? ??????????	A+
????? ???????????	????????? ????????????? ????? / ??????	????? ????????????? ????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	2014

???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ????????



???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??: 25085028 - 84034 Landshut

?? ???????



???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ????????



???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ??: 25085028 - 84034 Landshut

?? ???????



???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ????????



???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ????????



???????? ??????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ?????????



???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ????????



???????? ??: 25085028 - 84034 Landshut

?? ???????



???????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

?? ????????



???????? ??: 25085028 - 84034 Landshut

?? ????????



VON POLL IMMOBILIEN

Immobilienbewertung – exklusiv und professionell.

- Was ist Ihre Immobilie wert?
- Wie entwickelt sich der Wert Ihrer Immobilie in Zukunft?
- Wie wirkt sich eine Modernisierung auf den Wert Ihrer Immobilie aus?

Ihre persönliche und exklusive Immobilienanalyse erhalten Sie nach nur wenigen Klicks.

www.home.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

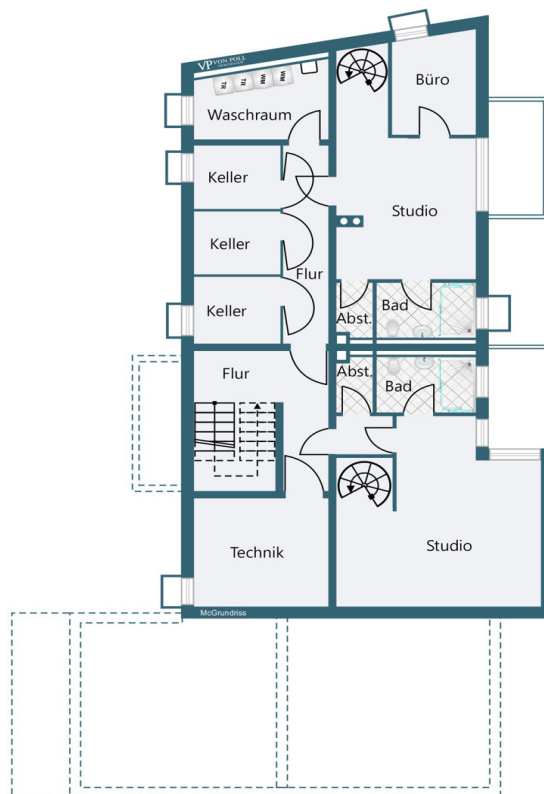
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

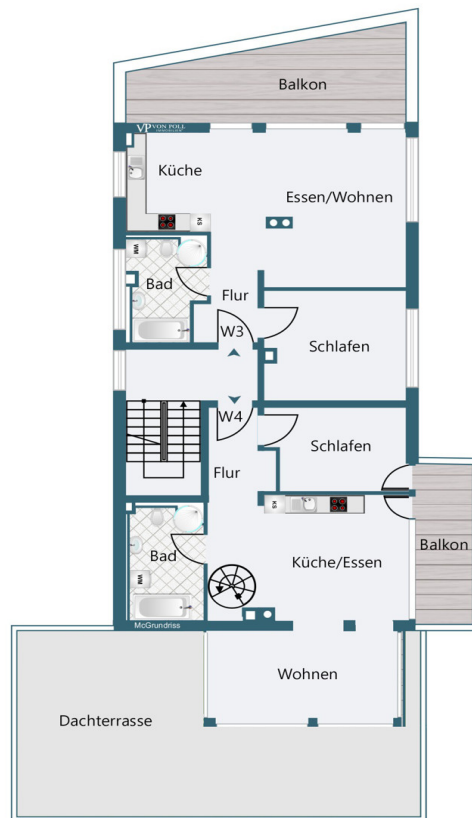
www.von-poll.com/landshut

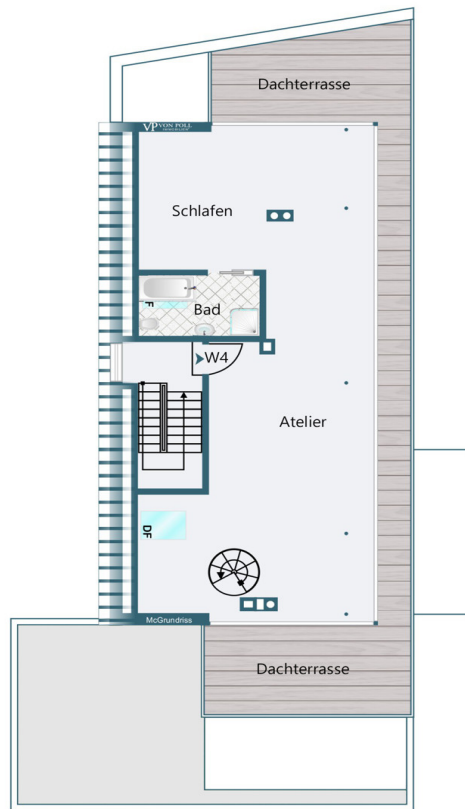
???????? ??: 25085028 - 84034 Landshut

??????









???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????, ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????, ??? ??
???? ?????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.

??????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

??? ?????? ??????????

Seltene Gelegenheit in Landshut-West – exklusives Stadthaus mit 4 Einheiten, 7 Küchenoptionen & atemberaubender Dachterrasse In einer der besten und ruhigsten Wohnlagen von Landshut, eingebettet in ein wunderschön eingewachsenes Grundstück in zweiter Reihe, präsentiert sich dieses außergewöhnliche Stadthaus als echtes Raumwunder mit architektonischer Raffinesse, hochwertiger Ausstattung und großem Potenzial für vielfältige Nutzung. Die Zufahrt erfolgt über eine private Einfahrt mit Schranke – ein zusätzlicher Gewinn an Ruhe, Sicherheit und Exklusivität. Das in Ziegelbauweise errichtete Gebäude wurde vom Bauhaus-Stil inspiriert – mit klarer Formsprache, offener Raumgestaltung, Säulenelementen und lichtdurchfluteten Räumen. Planung, Architektur und Details sind den Entwürfen von Arne Jacobsen nachempfunden. Fenster, Haustüre und die elektrisch betriebenen, wärmegeprägten Garagentore stammen vom Premium-Hersteller Internorm. Verwendet wurden ausschließlich natürliche, ökologische Baumaterialien. Das Souterrain samt Keller ist als weiße Wanne mit Adrianschächten ausgeführt – ideal für langfristige Nutzung bei hoher Bauqualität. Das Haus umfasst vier Wohneinheiten mit insgesamt sieben möglichen Küchenanschlüssen, darunter zwei Studios im Souterrain sowie ein großzügiges Atelier mit eigener Küchenoption. Zwei Einheiten sind aktuell leerstehend, eine weitere wird zum 1. Juni 2025 frei – damit eröffnen sich vielfältige Möglichkeiten für Eigennutzer, Mehrgenerationenwohnen, Wohnen & Arbeiten unter einem Dach oder Neuvermietung. Ein späterer WEG-Einzelverkauf ist problemlos möglich, die Teilungspläne liegen bereits vor. Die Ausstattung ist durchgängig hochwertig: geöltes Eichenparkett, teils im Fischgrätmuster, Fußbodenheizung in allen Wohnräumen, großzügige Terrassen und Balkone, hochwertige Einbauküchen in mehreren Einheiten sowie vorbereitete Anschlüsse für Schwedenöfen. Eine Dachterrasse mit Blick auf die Burg Trausnitz und die Martinskirche ist bereits genehmigungsfrei umsetzbar. Für Fahrzeuge stehen vier wärmegeprägte Garagen mit elektrischen Toren und zwei Außenstellplätze zur Verfügung. Eigene Kellerabteile, ein Technikraum sowie ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum runden das komfortable Gesamtpaket ab. Ein vorbereiteter Anschluss für Photovoltaik ist ebenfalls vorhanden. Diese Immobilie vereint Design, Nachhaltigkeit und Flexibilität in einer der besten Wohnlagen Landshuts – eine seltene Gelegenheit mit einzigartiger Architektur und langfristigem Wert. Ob für Sie allein, als Familie, mit Freunden oder als Investment – hier entstehen Perspektiven. Willkommen in Ihrem Stadthaus mit Geschichte und Zukunft.

??????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

???????????????? ???? ?????????

Highlights der Immobilie – auf einen Blick:

- * Top-Lage in Landshut-West – ruhig, zentral & fußläufig zur Altstadt
- * Charmantes Grundstück in zweiter Reihe – mit privater Zufahrt und Schranke
- * 4 Wohneinheiten / 7 Wohnungen – flexibel nutzbar oder teilbar
- * Hochwertige Ziegelbauweise im Bauhaus-Stil
- * Planung inspiriert von Arne Jacobsen – mit architektonischen * Details wie Säulen und offenen Raumkonzepten
- * Massives, geöltes Eichenparkett in allen Wohnungen – teils im Fischgrätmuster
- * Moderne Wärmepumpe für effiziente und nachhaltige Energieversorgung
- * Fußbodenheizung in allen Räumen – auch im Untergeschoss
- * Dreifachverglaste Holz-Alu-Fenster mit Raffstores (Internorm)
- * Große Fensterflächen – lichtdurchflutete, transparente Räume
- * Einbauküchen in mehreren Wohnungen inklusive
- * 7 Küchenanschlüsse vorhanden – inklusive Atelier und Souterrain-Studios
- * 4 wärmedämmte Garagen mit elektrischen Toren & 2 Außenstellplätze
- * Ausbaufähig – genehmigte Erweiterungsmöglichkeiten wie Anbau oder Dachterrasse mit Burgblick
- * Genehmigungsfreie Dachterrasse mit Blick auf Martinskirche & Burg Trausnitz
- * Vorbereiteter Photovoltaikanschluss für zusätzliche Energieeffizienz
- * Eigene Kellerabteile für jede Wohneinheit
- * Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum
- * Weiße Wanne & Adrianschächte – hochwertige Bauausführung im Keller/Souterrain
- * Zwei Wohnungen sofort verfügbar, eine weitere ab 1. Juni 2025 – ideal für Eigennutzer
- * Flexible Nutzung: Mehrgenerationenhaus, Arbeiten & Wohnen, Vermietung, Invest
- * Hochwertige, ökologische Bauweise mit natürlichen Materialien
- * Teilungspläne vorhanden – spätere WEG-Teilung & Einzelverkauf möglich

??????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

??? ??? ??? ???????????

Lage – Leben, wo Landshut am schönsten ist Dieses einzigartige Stadthaus befindet sich in absolut begehrter Lage von Landshut-West – ruhig gelegen in zweiter Reihe und dennoch mitten im Leben. Die charmante Altstadt von Landshut, mit ihren historischen Gassen, Cafés, Restaurants, kleinen Boutiquen und vielfältigen Kulturangeboten, ist in wenigen Minuten bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs – ob Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Kindergärten oder Schulen – befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Busverbindungen bringen Sie schnell und unkompliziert ins Zentrum oder zum Bahnhof. Die Autobahn A92 Richtung München und Deggendorf sowie der Flughafen München sind in kürzester Zeit erreichbar – ein perfekter Standort auch für Pendler. Landshut steht für Lebensqualität pur: eine Stadt mit Charakter, eingebettet in eine malerische Landschaft, geprägt von einer beeindruckenden Altstadt, kultureller Vielfalt und hoher Wohnqualität. Ob ein Spaziergang an der Isar, ein Ausflug zur Burg Trausnitz oder ein Einkaufsbummel durch die Altstadt – hier lässt es sich leben, entspannen und genießen. Die Kombination aus zentraler Lage, Ruhe, gewachsener Nachbarschaft und urbanem Komfort macht diesen Standort zu einer der gefragtesten Adressen in ganz Landshut – für Familien, Berufstätige, Ruhesuchende und Visionäre gleichermaßen.

??????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

????? ????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014. Die Energieeffizienzklasse ist A+. 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.

??????? ?????????: 25085028 - 84034 Landshut

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Patryk Kelm

Freyung 602 Landshut
E-Mail: landshut@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com