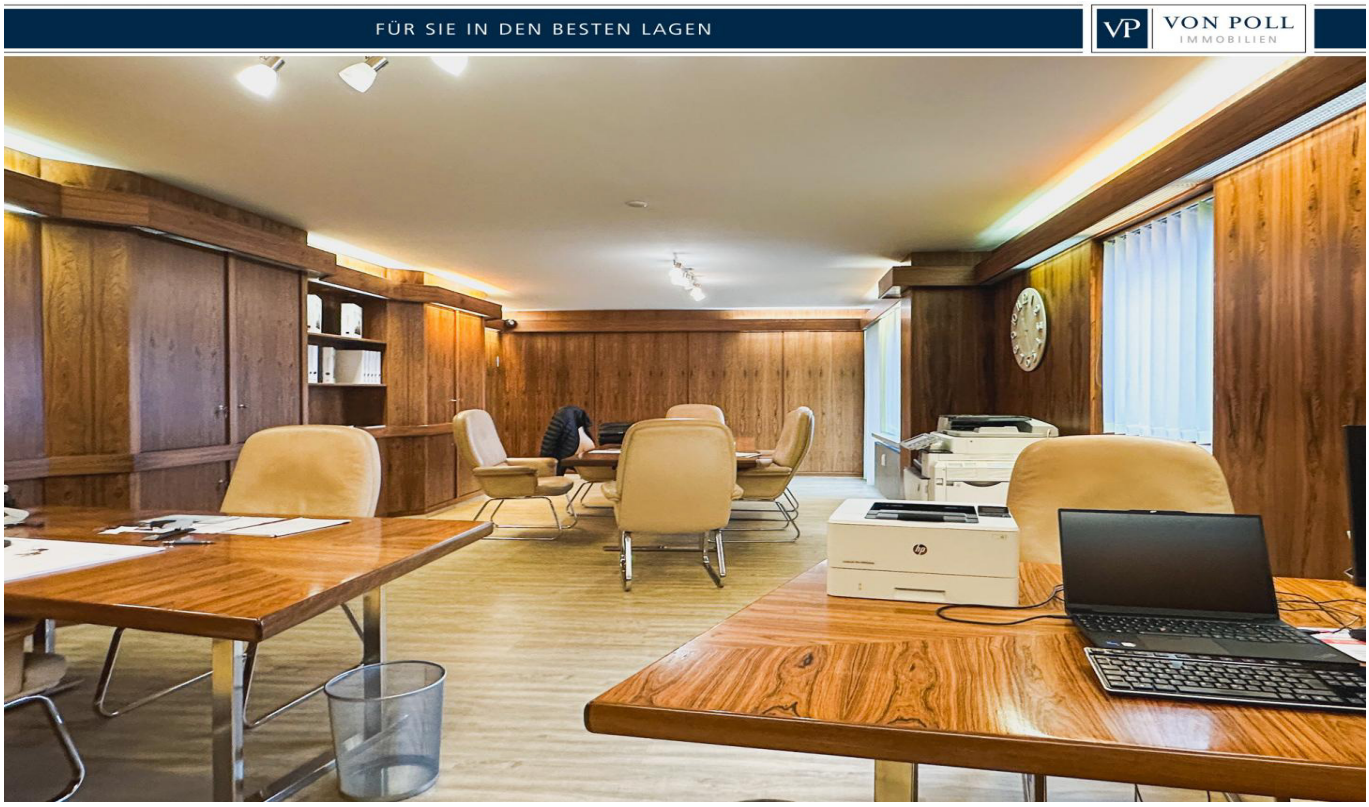
Landshut

Hier macht die Arbeit Spaß! Klassische Gewerbeeinheit in Toplage mit Potenzial für zwei Wohnungen!

VP azonosító: 24085100



VÉTELÁR: 495.000 EUR • **SZOBÁK:** 4

VP azonosító: 24085100 - 84034 Landshut

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24085100 - 84034 Landshut

Áttekintés

VP azonosító	24085100
Szobák	4
ÉPÍTÉS ÉVE	1980

Vételár	495.000 EUR
Iroda/rendel?	Irodafelület
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2005

VP azonosító: 24085100 - 84034 Landshut

Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Könny? földgáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	02.12.2028

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	116.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1979

VP azonosító: 24085100 - 84034 Landshut

Az ingatlan

VP azonosító: 24085100 - 84034 Landshut

Az ingatlan

VP azonosító: 24085100 - 84034 Landshut

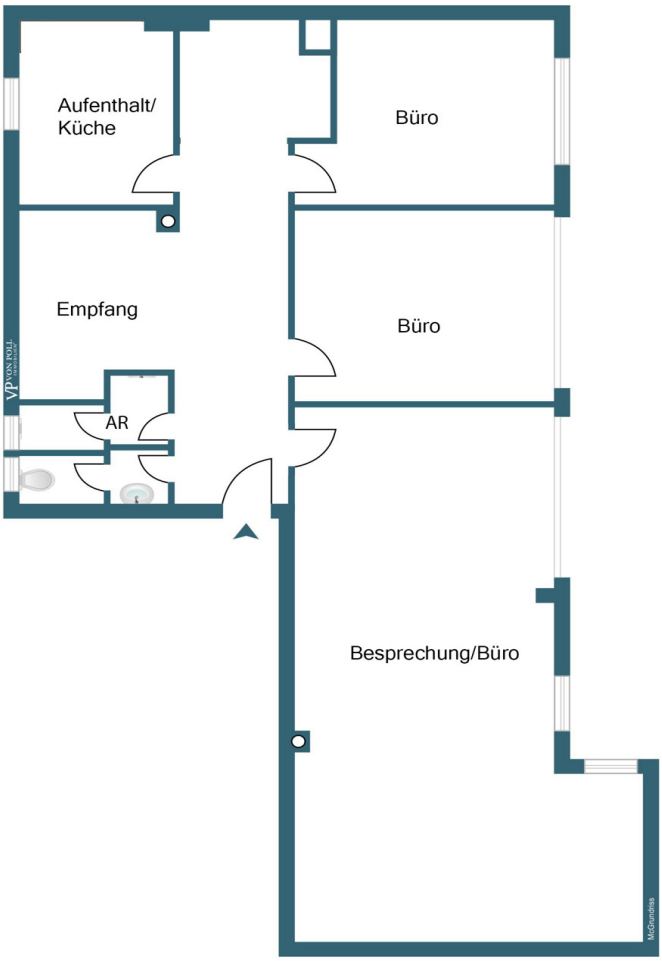
Az ingatlan

VP azonosító: 24085100 - 84034 Landshut

Az ingatlan

VP azonosító: 24085100 - 84034 Landshut

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 24085100 - 84034 Landshut

Az els? benyomás

Hier macht die Arbeit Spaß!!! Klassische Gewerbeeinheit in Toplage mit Potenzial für zwei Wohnungen!! Diese vielseitige Gewerbeeinheit garantiert eine großzügige und flexible Raumaufteilung auf ca. 143 m². Sie ist aktuell optimal für gewerbliche Zwecke geeignet und umfasst: Das Highlight ist der sehr große Besprechungsbereich inkl. Büro mit aufwendiger und hochwertiger Holzvertäfelung, die ein stilvolles Ambiente schafft. Perfekt für individuelle Arbeitsplätze sind die zwei kleineren Büros. Der freundliche Eingangsbereich mit Rezeption, ideal für den ersten Eindruck bei Kunden oder Mandanten. Praktisch zu gestalten ist der Technikraum mit Anschlüssen für eine funktionale Küchenzeile. Ausreichend Stauraum für Unterlagen, Materialien und sonstige Bürobedarfe liefert der Abstellraum. Die Einheit ist nicht nur für gewerbliche Zwecke nutzbar, sondern könnte auch in zwei separate Wohneinheiten umgebaut werden. Diese Möglichkeit ist bereits in der Teilungserklärung berücksichtigt und schafft zusätzliche Perspektiven für Investoren oder Eigennutzer. Zugewiesene Stellplätze sind nicht direkt verfügbar. In ca. 100 Metern Entfernung stehen jedoch kostenfreie Parkplätze beim EDEKA-Markt für zwei Stunden zur Verfügung. Zusätzlich besteht eventuell die Möglichkeit, Außen- oder Tiefgaragenstellplätze vom Nachbarn nebenan zu erwerben. Diese Option muss individuell geprüft werden; Ebenso wäre der Ankauf des Nachbargewerbes mit ca. 350 qm Fläche mit einem bereits vorhandenen Durchgang eine weitere Alternative, wenn ca. 500 qm benötigt würden. Die Einheit überzeugt durch ihre attraktive Lage, die hochwertige Ausstattung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Egal ob als Gewerbeeinheit, repräsentatives Büro oder als Wohnraum – dieses Objekt bietet außergewöhnliches Potenzial in einer beliebten Lage der Äußeren Regensburger Straße. Vereinbaren Sie eine unverbindliche Besichtigung und überzeugen Sie sich persönlich von den Vorteilen dieser attraktiven Immobilie.

VP azonosító: 24085100 - 84034 Landshut

Minden a helyszínr?l

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses in der äußeren Regensburger Straße, einer attraktiven und gut angebundenen Lage. Perfekte Infrastruktur und trotzdem unweit der idyllischen Kleinen Isar gelegen, garantiert die zentrale Lage dieser Immobilie alle Annehmlichkeiten komfortablen Lebens. Die Altstadt von Landshut erreichen Sie in wenigen Gehminuten, sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe. Die nahe gelegene Isar lädt zu angenehmen Spaziergängen und Fahrradtouren ein. Die Entfernungen zum Hauptbahnhof, der Bundesstraße B11 und der Bundesautobahn A92 Deggendorf - München sind schnell zu überbrücken. Infrastrukturell eine Top-Lage!

VP azonosító: 24085100 - 84034 Landshut

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.12.2028. Endenergieverbrauch beträgt 116.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist D. 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.

VP azonosító: 24085100 - 84034 Landshut

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com