

## Landshut

# Besondere Gelegenheit! Renditefreundliches Wohn- und Geschäftshaus im Herzen der Stadt Landshut!

Objektnummer: 24085077

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



KAUFPREIS: 1.485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 515 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 200 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24085077 - 84034 Landshut

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

Objektnummer: 24085077 - 84034 Landshut

## Auf einen Blick

Objektnummer	24085077	Kaufpreis	1.485.000 EUR
Wohnfläche	ca. 515 m <sup>2</sup>	Haustyp	
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	12		
Schlafzimmer	6		
Badezimmer	4		
Baujahr	1914	Modernisierung / Sanierung	2011
		Zustand der Immobilie	gepflegt
		Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 100 m <sup>2</sup>

Objektnummer: 24085077 - 84034 Landshut

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24085077 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085077 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085077 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



Objektnummer: 24085077 - 84034 Landshut

## Die Immobilie





Objektnummer: 24085077 - 84034 Landshut

## Die Immobilie



**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN

Finden Sie  
*Ihre* Immobilie.

Vorgemerkte Suchkunden  
erfahren frühzeitig von  
neuen Immobilienangeboten.

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

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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)

Objektnummer: 24085077 - 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: 24085077 - 84034 Landshut

## Ein erster Eindruck

Besondere Gelegenheit! Renditefreundliches Wohn-und Geschäftshaus im Herzen der Stadt Landshut! Inmitten des Landshuter Altstadt-kerns befindet sich in verkehrsgünstiger Lage dieses attraktive denkmalgeschützte Wohn- und Geschäftshaus mit seinen fünf Etagen. Beste infrastrukturelle Lage und verkehrsgünstige Anbindung an die A92, B11, B15 und B299 überzeugen neben der fußläufigen Erreichbarkeit der historischen Landshuter Altstadt in nur zwei Minuten. Das 1914 errichtete Stadthaus mit Gastronomielizenz wird seit nun über 25 Jahren als traditionelles Bäckereicafé/Konditorei auf zwei Etagen mit Backstube und Ladengeschäft betrieben und wird weiterhin bestehen bleiben. Dank des Kellergeschosses ist für den Geschäftsbetrieb ausreichend Stauraum bzw. Lagerfläche geboten. Das umfangreiche Inventar der Bäckerei ist bereits im Verkaufspreis inkludiert. In der dritten, vierten und fünften Etage befinden sich jeweils 3-Zimmer-Wohnungen mit einer gut durchdachten Raumaufteilung. Das absolute Highlight der Wohnung im zweiten Obergeschoss ist die herrlicher Dachterrasse in Süd-Ausrichtung. Auch die Wohnung im vierten Obergeschoss liefert einen herrlichen Ausblick über die Dächer der Stadt Landshut! Die Wohneinheiten wurden zuletzt im Jahr 2020 umfangreich saniert, auch die effizienten Gasthermen der einzelnen Wohneinheiten und der Gewerbeeinheit wurden im Jahr 2016 neben der Fassade erneuert. Aktuell sind alle drei Wohnungen langfristig vermietet, wodurch die Immobilie besonders für Kapitalanleger interessant ist. Die jährlichen Mieteinnahmen belaufen sich auf rund 56.000,00 € jährlich. Im Jahr 2000 wurde zudem der komplette Dachstuhl überarbeitet und an drei Hausseiten ein Vollwärmeschutz angebracht. Stellplätze sind der Immobilie keine zugeordnet, es befindet sich jedoch direkt an der Straße eine Kurzparkzone. Nehmen Sie diese einmalige Gelegenheit wahr und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin um sich vor Ort zu überzeugen. Wir freuen uns auf Sie!

Objektnummer: 24085077 - 84034 Landshut

## Alles zum Standort

Die Landshuter Altstadt und Neustadt zählen zweifellos zu den schönsten und besterhaltensten Straßenzügen Deutschlands. Hier findet man eine Vielzahl stattlicher Bürgerhäuser und beeindruckende Ensembles. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und eine sehr gute medizinische Versorgung sind umfassend vorhanden. Auch als Einkaufsstadt ist Landshut sehr beliebt und wird oft und gerne besucht. Der Landshuter Hauptbahnhof garantiert eine schnelle Erreichbarkeit nach München in weniger als einer Stunde.



Objektnummer: 24085077 - 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: 24085077 - 84034 Landshut

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Patryk Kelm

---

Freyung 602 Landshut  
E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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