

## Landshut

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

Property ID: 24085077

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



**PURCHASE PRICE: 1.485.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 250 m<sup>2</sup> • ROOMS: 12 • LAND AREA: 200 m<sup>2</sup>**

Property ID: 24085077 - 84034 Landshut

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24085077 - 84034 Landshut

## At a glance

Property ID	24085077	Purchase Price	1.485.000 EUR
Living Space	ca. 250 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2011
Rooms	12	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	6	Construction method	Solid
Bathrooms	4	Usable Space	ca. 100 m <sup>2</sup>
Year of construction	1914		

Property ID: 24085077 - 84034 Landshut

## Energy Data

Type of heating	Single-storey heating system	Energy Certificate	Legally not required
Power Source	Gas		

Property ID: 24085077 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 24085077 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 24085077 - 84034 Landshut

## The property



Property ID: 24085077 - 84034 Landshut


## The property





Property ID: 24085077 - 84034 Landshut

## The property



**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

**VP VON POLL**  
IMMOBILIEN



Patryk Kelm  
Geschäftstulleninhaber

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)

Property ID: 24085077 - 84034 Landshut

## Floor plans











This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24085077 - 84034 Landshut

## A first impression

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!

Property ID: 24085077 - 84034 Landshut

## All about the location

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.



Property ID: 24085077 - 84034 Landshut

## Other information

**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.

Property ID: 24085077 - 84034 Landshut

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)