

Landshut

Moderne und vielseitige Gewerbeeinheit in Top-Lage im Gewerbegebiet Landshut West

CODE DU BIEN: 25085001

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085001	Prix de loyer	Sur demande
Étage	2	Office/Professional practice	Espace de bureau
Année de construction	2022	État de la propriété	Excellent Etat
Place de stationnement	9 x surface libre, 50 EUR (Location)	Technique de construction	massif

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

Informations énergétiques

Chauffage	Gaz naturel léger	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Certification énergétique valable jusqu'au	19.06.2033	Année de construction selon le certificat énergétique	2023

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

La propriété



CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

La propriété



FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP 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

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

La propriété



VP VON POLL
IMMOBILIEN

Erfahren Sie hier
den Wert
Ihrer Immobilie.

**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

Marktpreis	4.359€	53.28%
Marktpreis	4.359€	53.28%
Marktpreis	666.58€	15.41%
Marktpreis	274.29€	6.31%
Marktpreis	4.359€	100.00%

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

Une première impression

Diese hochwertige Büroeinheit erstreckt sich über das 2. und 3. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes und bietet insgesamt ca. 627 m², die flexibel gestaltet werden können. Das 3. Obergeschoss umfasst ca. 410 m² und verfügt über 10 Büros sowie 2 Besprechungsräume, die individuell genutzt werden können. Ein besonderes Highlight ist die attraktive Dachterrasse, die sich ideal als Pausen- und Erholungsbereich oder für kleinere Firmenevents eignet. Das 2. Obergeschoss bietet weitere ca. 216 m², die sich entweder separat nutzen oder als zusätzliche Büro- oder Besprechungsräume integrieren lassen. Diese Flexibilität macht die Fläche ideal für wachsende Unternehmen oder separate Teams. Die Büroeinheit überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung, die ein effizientes und angenehmes Arbeitsumfeld schafft. Die lichte Raumhöhe beträgt großzügige 3,00 m, in Teilbereichen, wie dem Sanitärbereich, ca. 2,60 m. Die 3-fach isolierverglaste Fenster mit Raffstores sorgen für eine angenehme Lichtregulierung und eine hohe Energieeffizienz. Weiße CPL-Innentüren sowie elegante Glastüren in den Glaswänden unterstreichen das moderne und lichtdurchflutete Design der Räume. Stellplätze können für 50 € pro Monat angemietet werden. Überzeugen Sie sich selbst von dieser repräsentativen Bürofläche und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

Détails des commodités

Hochwertige Ausstattung und moderne Technik im Überblick:

Diese Immobilie überzeugt durch eine durchdachte und hochwertige Ausstattung, die modernes Arbeiten auf höchstem Niveau ermöglicht.

- * Flexible Raumgestaltung dank Trockenbau-Trennwände innerhalb der Einheiten
- * Schallschutztrockenbauplatten (Typ Piano) in Arbeitsbereichen für optimale Akustik
- * Moderne Glastrennwände für eine offene und lichtdurchflutete Raumwirkung
- * Großzügige lichte Raumhöhe von 3,00 m, in Teilbereichen (z. B. Sanitär) durch Lüftungsanlagen ca. 2,60 m
- * CPL-Innentüren in Weiß, elegante Glastüren in den Glaswänden
- * Raffstores an senkrechten Fenstern und Fenstertüren für effektiven Sonnenschutz
- * Effizientes, bivalentes Heizsystem mit Wärmepumpe und Gas-Brennwertgerät für nachhaltige Wärmeversorgung
- * Beheizung über Flächenheizungssysteme, individuelle Einzelraumregelung in jedem Raum, ausgenommen Flure
- * Raumlüftung in allen innenliegenden Räumen für ein angenehmes Raumklima
- * Zu- und Abluftanlagen in Sanitärbereich und Küche für bestmögliche Luftqualität
- * PV-Anlage auf dem Dach - Strom kann vergünstigt bezogen werden

Diese durchdachte Kombination aus hochmodernen technischen Komponenten und hochwertigen Materialien sorgt für eine komfortable, energieeffiziente und flexible Nutzung der Räumlichkeiten.

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

Tout sur l'emplacement

Das Gewerbegebiet Landshut West gehört zu den dynamischsten und am stärksten wachsenden Wirtschaftsstandorten der Region. Hier vereinen sich vielfältige Gewerbebetriebe, beste Infrastruktur und eine exzellente Verkehrsanbindung, was den Standort sowohl für Unternehmen als auch für Kunden besonders attraktiv macht. Die Ludwig-Erhard-Straße liegt im Stadtteil Münchnerau und zeichnet sich durch ihre zentrale Lage und hervorragende Erreichbarkeit aus. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Landshut Park, eines der größten Einkaufszentren der Region, das mit seinem breiten Angebot an Einzelhandelsgeschäften und Gastronomie eine hohe Kundenfrequenz bietet. Namhafte Handelsunternehmen wie Dehner Gartencenter, POCO Einrichtungsmarkt und Aldi Süd sorgen für eine optimale Versorgung des täglichen Bedarfs und tragen zur starken Frequentierung des Gewerbegebiets bei. Die Verkehrsanbindung ist ideal: Öffentlicher Nahverkehr – Die Haltestelle „Münchnerau Landshut Park“ ist nur wenige Gehminuten entfernt und wird von mehreren Buslinien des Landshuter Verkehrsverbunds (LAVV) bedient, wodurch eine schnelle Verbindung in die Innenstadt und andere Stadtteile gewährleistet ist. Autobahnanbindung – Die A92 (München – Deggendorf) ist in wenigen Minuten erreichbar, die Ausfahrt Landshut-West führt direkt ins Gewerbegebiet und bietet eine schnelle Anbindung an überregionale Verkehrswege. Straßennetz – Die nahegelegene Staatsstraße 405 ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit weiterer wichtiger Knotenpunkte in der Region. Dank dieser perfekten Infrastruktur und der stetigen Entwicklung des Gewerbegebiets bietet dieser Standort eine ideale Basis für Unternehmen aller Branchen – ob Einzelhandel, Dienstleistung oder Verwaltung. Hier wächst und gedeiht nicht nur die Wirtschaft, sondern auch die Möglichkeiten für langfristigen Erfolg.

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2033. Endenergiebedarf für die Wärme beträgt 26.90 kwh/(m²*a). Endenergiebedarf für den Strom beträgt 20.30 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht. 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. 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.

CODE DU BIEN: 25085001 - 84034 Landshut

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Patryk Kelm

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com