

Landshut

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

CODE DU BIEN: 25085028

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL  
IMMOBILIEN



PRIX D'ACHAT: 2.965.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 433 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 12 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 795 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25085028 - 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: 25085028 - 84034 Landshut

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25085028
Surface habitable	ca. 433 m <sup>2</sup>
Type de toiture	Toit en pente
Pièces	12
Chambres à coucher	8
Salles de bains	7
Année de construction	2014
Place de stationnement	3 x surface libre, 4 x Garage

Prix d'achat	2.965.000 EUR
Type de bien	Maison multifamiliale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 4 m <sup>2</sup>
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Consommation finale d'énergie	25.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	02.02.2035	Classement énergétique	A+
Source d'alimentation	Pompe à chaleur hydraulique/pneumatique	Année de construction selon le certificat énergétique	2014

CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété





CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## La propriété



**VP 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](http://www.home.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:

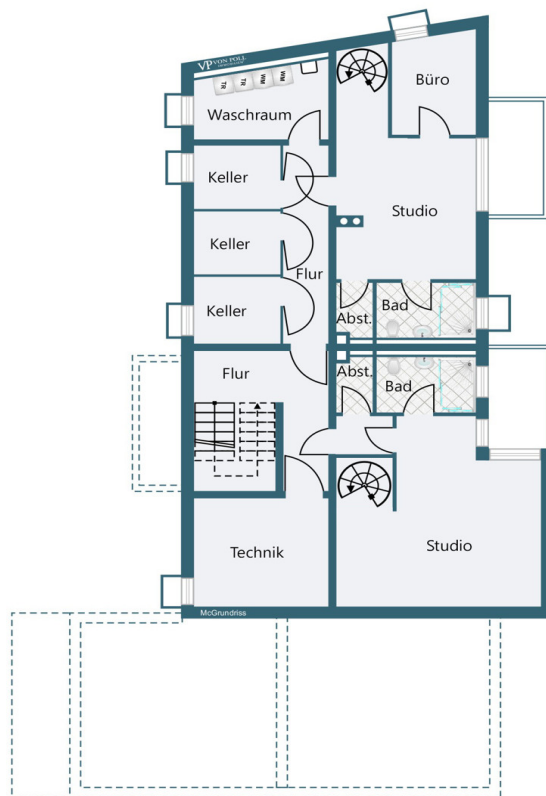
0871 - 96 59 98 0

Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

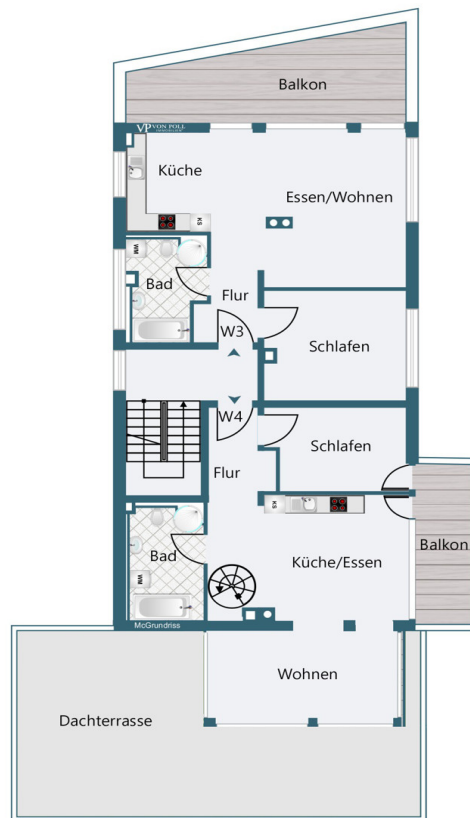
[www.von-poll.com/landshut](http://www.von-poll.com/landshut)

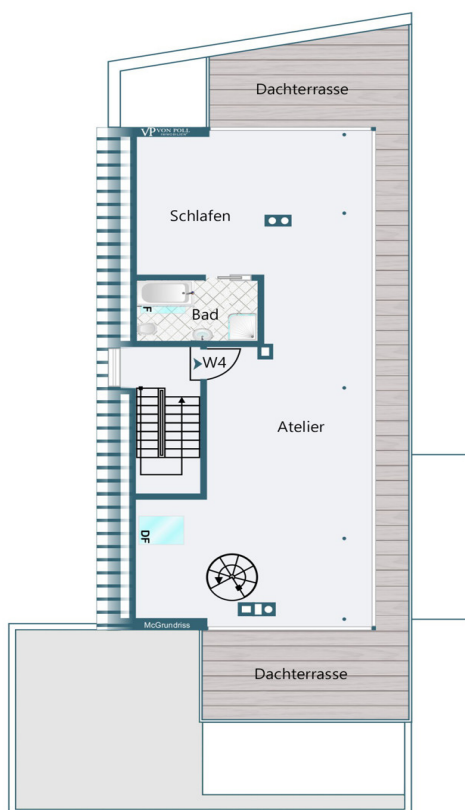
CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## 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: 25085028 - 84034 Landshut

## Une première impression

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, wärme gedämmten 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 wärme gedämmte 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.

CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## Détails des commodités

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 & Adriumschächte – 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

**CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25085028 - 84034 Landshut

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 2.2.2035. Endenergieverbrauch beträgt 25.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25085028 - 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](mailto:landshut@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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