

Landshut

## Potenzial-fokussiert: 695 m<sup>2</sup> in Landshut- Löschchenbrand – Sanieren, Erweitern oder Neu Denken

**CODE DU BIEN: 26085046**



**PRIX D'ACHAT: 695.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 154 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 695 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

- **En un coup d'œil**
- **La propriété**
- **Informations énergétiques**
- **Une première impression**
- **Tout sur l'emplacement**
- **Plus d'informations**
- **Contact**

**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## En un coup d'œil

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| CODE DU BIEN           | 26085046                      |
| Surface habitable      | ca. 154 m <sup>2</sup>        |
| Type de toiture        | à deux versants               |
| Pièces                 | 7                             |
| Chambres à coucher     | 3                             |
| Salles de bains        | 1                             |
| Année de construction  | 1971                          |
| Place de stationnement | 2 x surface libre, 1 x Garage |

|                              |                                                                        |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Prix d'achat                 | 695.000 EUR                                                            |
| Type de bien                 | Maison individuelle                                                    |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 3 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété         | A rénover                                                              |
| Technique de construction    | massif                                                                 |
| Surface de plancher          | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                  |
| Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon            |

**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## Informations énergétiques

|                                                  |                      |
|--------------------------------------------------|----------------------|
| Type de chauffage                                | Chauffage centralisé |
| Chauffage                                        | Gaz                  |
| Certification<br>énergétique<br>valable jusqu'au | 26.05.2036           |
| Source<br>d'alimentation                         | Gaz                  |

|                                                                |                           |
|----------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Certification<br>énergétique                                   | Diagnostic<br>énergétique |
| Consommation<br>d'énergie                                      | 234.40 kWh/m²a            |
| Classement<br>énergétique                                      | G                         |
| Année de<br>construction selon le<br>certificat<br>énergétique | 2001                      |

**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## La propriété



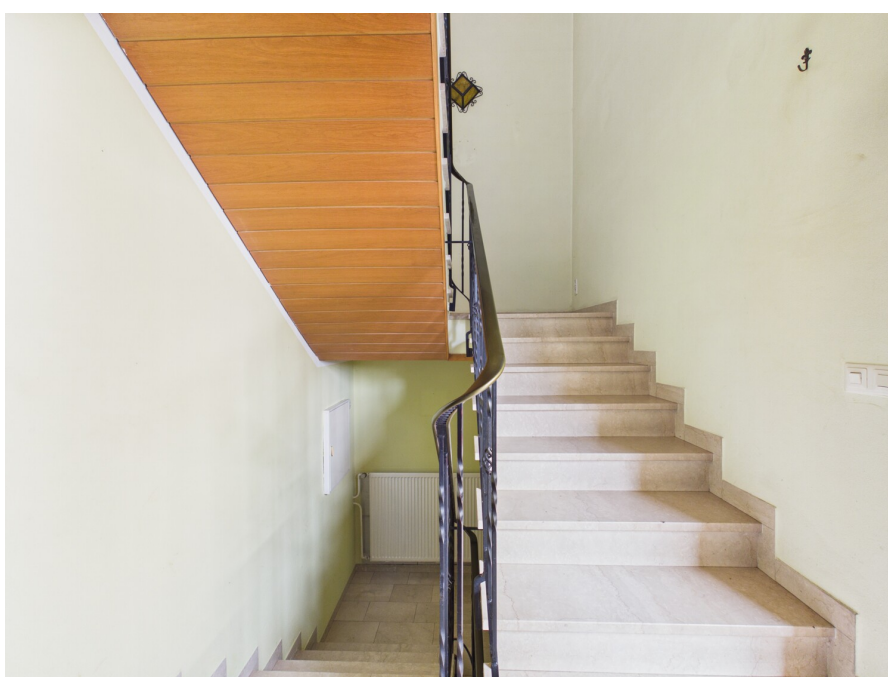
**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## La propriété



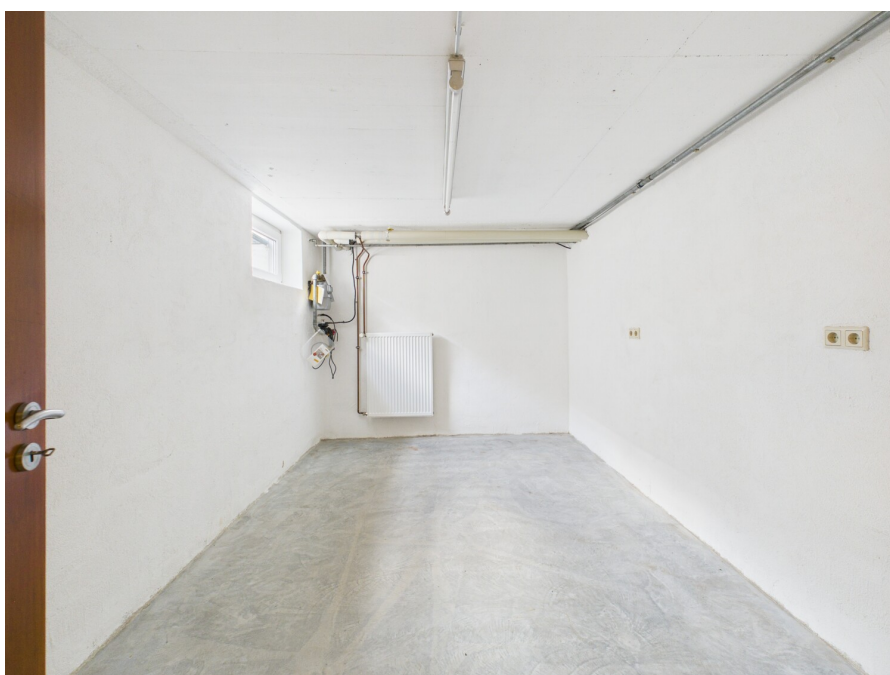
**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## La propriété



**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## La propriété



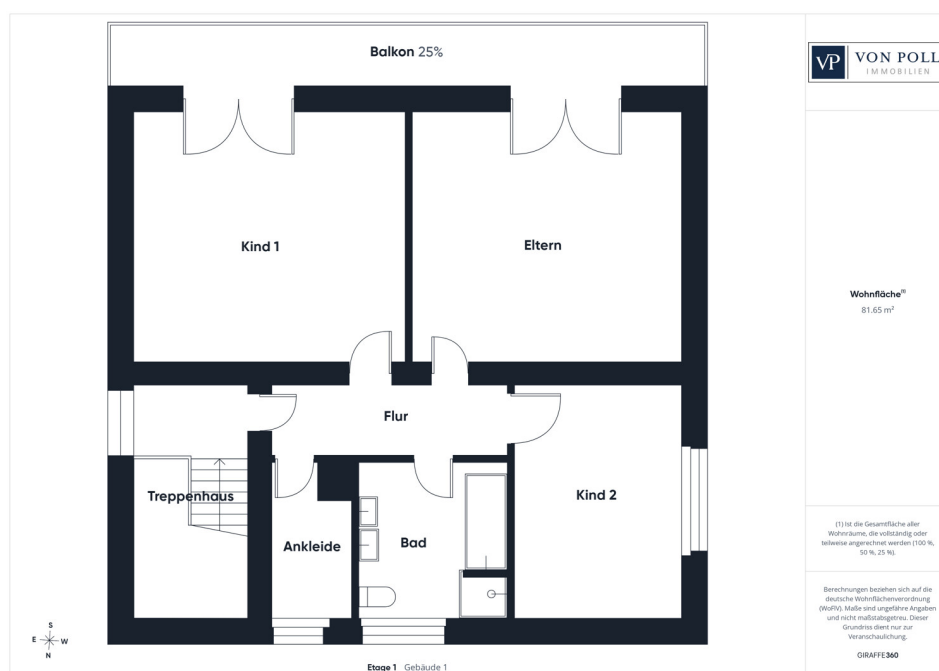
**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## La propriété



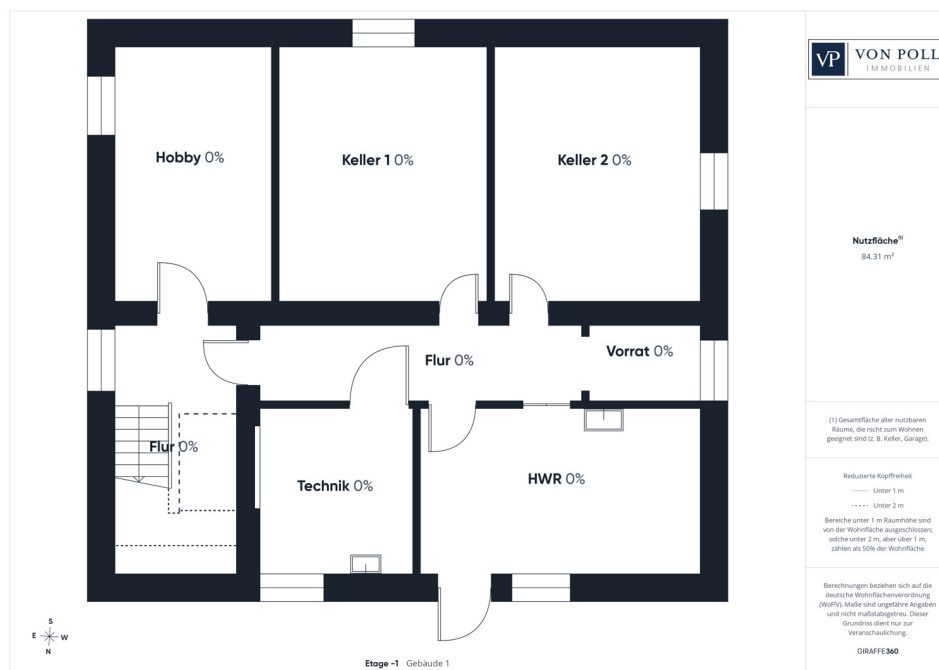
CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

## La propriété



CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

# La propriété



**VP VON POLL IMMOBILIEN**

**Finden Sie Ihre Immobilie.**

Vorgemerkte Suchkunden erfahren frühzeitig von neuen Immobilienangeboten.

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

CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut

## La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL  
IMMOBILIEN



Gerne informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.  
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:

**T.: 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: 26085046 - 84032 Landshut**

## Une première impression

Grundstück mit Zukunft. Drei Wege – eine Entscheidung.

Manchmal ist nicht das Haus das Eigentliche. Manchmal ist es das Grundstück.

Die Offenbachstraße im Landshuter Stadtteil Löschenbrand bietet genau das: ein 695 m<sup>2</sup> großes Grundstück in einem gewachsenen, ruhigen Wohnumfeld – mit einem Einfamilienhaus aus dem Jahr 1971 auf ca. 154 m<sup>2</sup> Wohnfläche, das solide errichtet wurde und seinen Charakter bis heute bewahrt hat.

Dieses Objekt ist kein gewöhnliches Angebot – es ist eine Projektfläche mit drei gleichwertigen Optionen:

**Option 1 – Sanierung & Modernisierung:** Eine umfassende Aufwertung des bestehenden Hauses schafft zeitgemäßen Wohnkomfort in einem bereits etablierten, ruhigen Wohnumfeld. Die Substanz des Gebäudes bildet dafür eine gute Ausgangsbasis.

**Option 2 – Erweiterung & Entwicklung:** Das großzügige Grundstück bietet Raum für Anbauten, Erweiterungen oder eine gezielte Nachverdichtung – mit Spielraum, den die Lage hergibt.

**Option 3 – Neubau:** Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 03-75 der Stadt Landshut gelten eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,7– das bedeutet eine überbaubare Grundfläche von rund 278 m<sup>2</sup> sowie eine zulässige Geschossfläche von bis zu ca. 487 m<sup>2</sup>. Zahlen, die für sich sprechen. Bemerkenswert: In der unmittelbaren Nachbarschaft wurden bereits Befreiungen erteilt, was die Realisierungschancen eines ambitionierten Neubauvorhabens zusätzlich stärkt.

Löschenbrand ist ein familienfreundlicher, ruhiger Stadtteil mit guter Infrastruktur und kurzen Wegen in die Landshuter Innenstadt. Wer hier investiert, investiert in eine Adresse mit Bestand.

695 m<sup>2</sup> Grundstück. GRZ 0,4 / GFZ 0,7. Bis zu 487 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Drei Optionen. Eine kluge Entscheidung.

**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## Tout sur l'emplacement

### Ankommen und Bleiben.

Löschenbrand ist einer jener Landshuter Stadtteile, die man nicht laut beschreiben muss. Gewachsene Wohnstraßen, gut nachbarschaftliches Miteinander, grüne Grundstücke – hier wohnt man nicht zur Miete auf Zeit, hier wohnt man mit Absicht.

Die Offenbachstraße liegt eingebettet in ein ruhiges, familienfreundliches Wohnumfeld mit einer Durchmischung aus solider Nachkriegsbebauung und zunehmend modernen Neubauten. Das Viertel entwickelt sich – und das ist hier ausdrücklich positiv gemeint.

Die Infrastruktur des täglichen Lebens ist vollständig gedeckt: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und medizinische Versorgung sind in kurzer Distanz erreichbar. Die Landshuter Innenstadt mit ihrer historischen Altstadt, dem vielfältigen Einzelhandel und der gastronomischen Vielfalt ist in wenigen Fahrminuten zu erreichen.

Die Anbindung an das überregionale Straßennetz ist hervorragend – die A92 Richtung München und Deggendorf ist schnell erreichbar, ebenso der Hauptbahnhof Landshut für eine direkte Bahnverbindung in die Landeshauptstadt.

Löschenbrand ist kein Kompromiss. Es ist eine bewusste Entscheidung für ruhiges, urbanes Wohnen mit allem, was Landshut zu bieten hat – in einem Stadtteil, der noch Potenzial hat und dieses zunehmend entfaltet.

Gute Lage. Ruhiges Umfeld. Kurze Wege. Klare Entscheidung.

**CODE DU BIEN: 26085046 - 84032 Landshut**

## Plus d'informations

**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 Handelsregistrauszugs, 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: 26085046 - 84032 Landshut**

## Contact

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

**Patryk Kelm**

---

**Freyung 602, 84028 Landshut**  
**Tel.: +49 871 - 96 59 98 0**  
**E-Mail: [landshut@von-poll.com](mailto:landshut@von-poll.com)**

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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