

# Exposé

## Mehrfamilienhaus in Landshut

### Mehrfamilienhaus zum Kauf



Objekt-Nr. **OM-443273**

**Mehrfamilienhaus**

Verkauf: **1.521.850 €**

Herrngasse 370  
84028 Landshut  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	120,00 m <sup>2</sup>	Energieträger	Gas
Etagen	4	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	12,00	Zustand	gepflegt
Wohnfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Nutzfläche	72,00 m <sup>2</sup>		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1928 erbaute Wohn- und Geschäftshaus besteht aus einer Gewerbeeinheit und drei Wohnungen. Das Objekt ist von zwei Seiten einsehbar und hat für den Wohn- und Geschäftsbereich jeweils getrennte Eingänge.

Das Gebäude ist voll unterkellert und hat einen Spitzboden, welcher noch ausgebaut werden kann. Als Abstellfläche dient den verschiedenen Mietern der trockene Keller.

Das Original-Treppenhaus befindet sich in einem ansehnlichen Zustand.

Die Gewerbeeinheit ist derzeit als Modegeschäft vermietet. Der Laden befindet sich in hervorragendem Zustand und ist hochwertig

ausgestattet. Im rückwärtigen Bereich befindet sich ein Lager sowie eine neue Herren- und Damentoilette.

Im 1. Obergeschoss befindet sich neben der Wohnung ein kleiner, liebevoll angelegter Innenhof, welcher die gesamten Obergeschosse zusätzlich mit Licht versorgt. Sowohl im 1. und 2. Obergeschoss, als auch im Dachgeschoss sind sämtliche Räume sehr hell.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss wurde 2017 renoviert und hat

unter anderem einen neuen Bodenbelag erhalten.

Das 2. Obergeschoss wurde in 2012 renoviert. Die Original-Holzdielen wurden aufwändig abgeschliffen und konnten somit erhalten werden.

Das Dachgeschoss wurde 2022 saniert. Die große Dachgaube in Richtung Osten bietet zusätzlichen Lichteinfall und erhöht den Raum.

Der Spitzboden ist derzeit nicht ausgebaut, könnte jedoch der darunterliegenden Wohnung zugeschlagen und hierdurch ein loftartiger Charakter erreicht werden.

Das Gebäude wurde 2016/2017 mit einer Zentralheizung (Gas) und Heizkörpern ausgestattet.

Die Fassade wurde 2020 saniert. In diesem Zuge wurden auch neue Fenster eingebaut.

Das Gebäude befindet sich insgesamt

in einem außergewöhnlich guten Zustand und wurde zu jedem Zeitpunkt fachgerecht und aufwändig in Stand gehalten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Keller, Dachterrasse

## Lage

Der Standort Landshut stellt mit seinen knapp 76.000 Einwohnern die Hauptstadt von Niederbayern. Die Autobahn A92 grenzt direkt an Landshut an, was eine optimale Verkehrsanbindung zur

Folge hat. Die Landeshauptstadt München liegt ca. 72 km entfernt und ist in 45 min mit dem Auto zu erreichen. Der Flughafen Franz- Josef -Strauß liegt 39 km entfernt. Die Fahrtzeit liegt bei einer knappen halben Stunde. Die Autobahn A 92 München ist in nur wenigen

Minuten zu erreichen.

Die Herrngasse befindet sich unmittelbar in der Altstadt von Landshut und besticht neben ihrem Charme vor allem durch die einzigartige Lage im Herzen der Stadt Landshut. Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorger, Restaurants und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich direkt vor der Haustüre. Naherholungsgebiete, Schulen, Aus- und Weiterbildungsstätten und die Isar sind fußläufig in wenigen Minuten

erreichbar.

Dadurch, dass das Gebäude an einer wenig befahrenen Straße, ca. 40m in die Herrengasse hineinversetzt liegt, ist die Lage sehr ruhig bezüglich der Lärmemissionen und weist dennoch eine hohe Passantenfrequenz auf und ist dadurch auch für den Einzelhandel sehr attraktiv.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

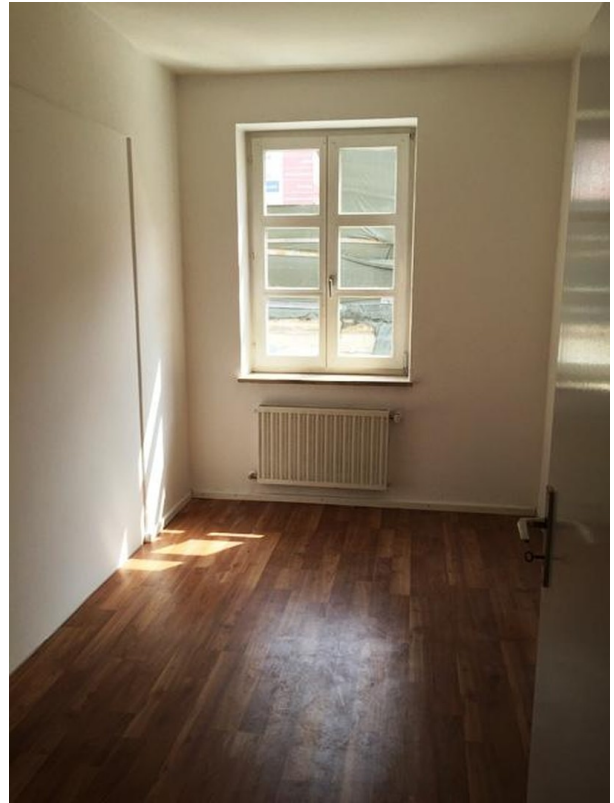
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

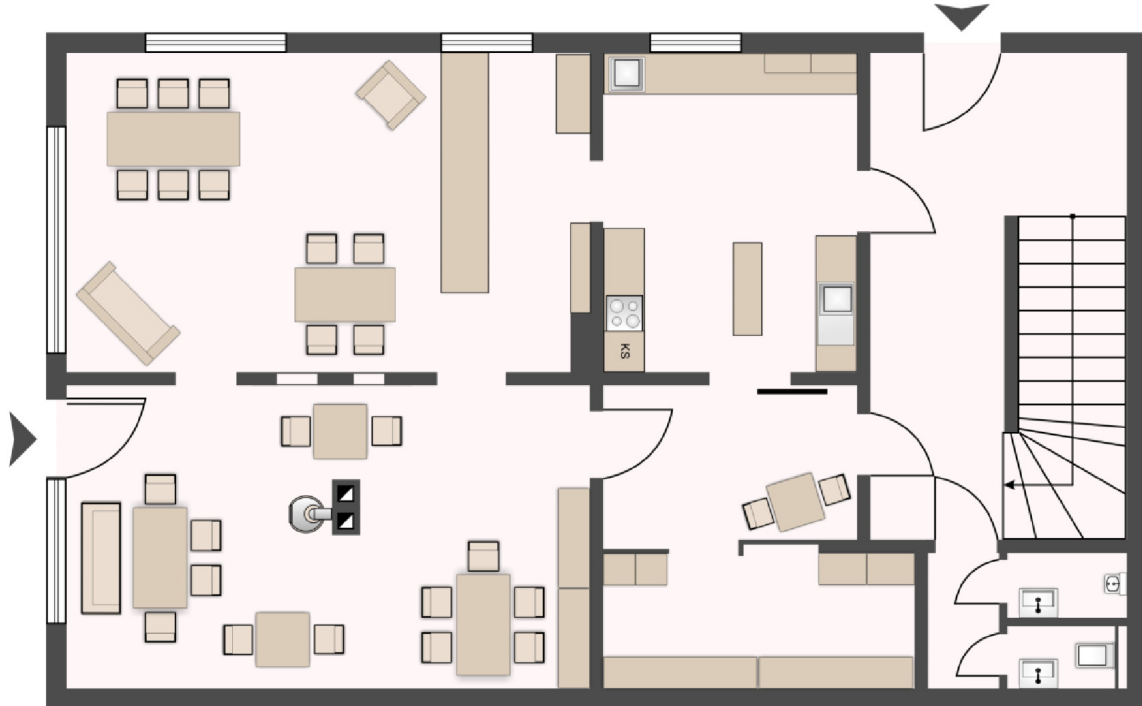


# Exposé - Galerie



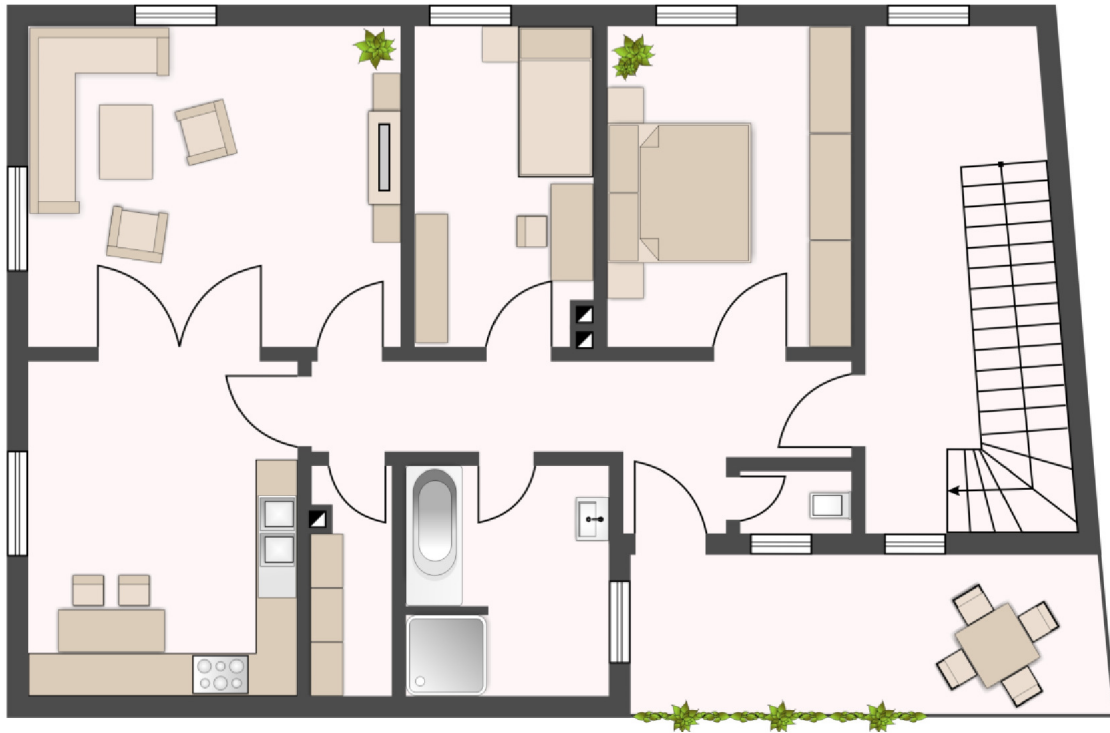
# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS EG



# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS 1. OG



# Exposé - Grundrisse

## GRUNDRISS 2. OG

