

Exposé

Erdgeschosswohnung in Adlkofen

Erstbezug nach Sanierung: Traumwohnung in ländlicher Umgebung



Objekt-Nr. OM-284311

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **2.000 € + NK**

Telefon: 0160 7980921

84166 Adlkofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	172,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	20,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	350 €	Garagen	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	6.000 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung! Traumwohnung sucht Traummieter – luxuriös, idyllisch ruhig gelegen, energieeffizient!

Wir vermieten in Adlkofen eine großzügige, komplett sanierte Erdgeschosswohnung, wenn gewünscht inklusive Garage und zusätzlichem Stellplatz. Gerne auch befristet möglich!

Die Wohnung ist hervorragend geeignet für die kleine Familie, die fernab vom Alltagsstress in Ruhe leben möchte und die Stille der Natur zu schätzen weiß.

Direkt vor der Haustür beginnen große Felder und laden zu endlosen Spaziergängen ein. Oder joggen Sie lieber?

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Eingangs-(Dielen-) Bereich, von dort erreicht man alle Räume:

Das großzügige neue und moderne Wohnzimmer mit Kamin, ein offener Küchen-/Essbereich, dies mit einer Gesamtfläche von ca. 55 m². Der helle Essbereich mit Zugang zum Wintergarten, ausgestattet mit Fußbodenheizung. Dieser hat direkten Zugang zur Terrasse und einen wunderbaren Blick nach Süden über die weiten Felder. Zur Küche gehört eine separate Speisekammer mit Fenster zur optimalen Belüftung.

Die Wohnfläche inklusive Wintergarten beträgt ca. 162 m², die Terrasse erstreckt sich über ca. 23 m².

Sanierung in 2023/2024:

Neue Fußböden, neues Bad, Gäste-WC, Fenster dreifach verglast, die Ölheizung gegen eine Wärmepumpe ausgetauscht. Eine neue stylische Küche ausgestattet mit Ceranfeld (Induktion) mit integriertem Dunstabzug, Backofen mit Dampfzusatz, Spülmaschine etc. lässt keine Wünsche offen.

Das Bad ist ausgestattet mit großer ebenerdiger Dusche, Badewanne, Waschbecken und WC sowie stylischen Badmöbeln. Überall sind integrierte Deckenstrahler verbaut, teilweise dimmbar.

Ein Traum!

Ausstattung

- Komplett sanierte Wohnung mit viel Platz für das anspruchsvolle Paar oder die kleine Familie
- Stylisches Bad mit großer ebener Regendusche, Wanne, Waschtisch mit Möbel, Spiegelschrank, indirekter Beleuchtung etc.
- Integrierte Beleuchtung in den Wohnräumen sowie in Bad und WC
- Gäste-WC stylisch saniert
- Vollholzparkett im Wohn- und Schlafbereich
- Wintergarten mit Fliesenboden und Fußbodenheizung
- Garage und Stellplatz möglich
- Kleiner Garten zur individuellen Nutzung
- 3 Schlafräume
- Großzügiger Wohn-Ess-Kochbereich
- Fenster dreifach verglast mit Wärmeschutz Baujahr 2023
- Moderner Kamin, stylisch, weiß, modern

•Wärmepumpenheizung 2023, Solarunterstützung für Warmwasser vorhanden

Fußboden:

Parkett, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Vermietung von privat an privat

Lage

Die Gemeinde Adlkofen liegt ca. 8 km östlich von Landshut, damit sind sie schnell in der Universitätsstadt mit allen Annehmlichkeiten und hervorragender Infrastruktur.

Am Rand von Adlkofen, Ortsteil Günzkofen, finden Sie ihr neues Zuhause. Zu erreichen ist der kleine Ortsteil von Landshut aus über die Staatsstraße St 2045. Über die B299 kommt man vom benachbarten Ort Geisenhausen aus schnell nach Vilsbiburg. Von Landshut aus bringt Sie die Autobahn A 92 nach München oder Deggendorf. Außerdem liegt Landshut an den Bahnstrecken München–Regensburg, München–Landshut–Passau und Landshut–Mühldorf. In Adlkofen selbst gibt es außerdem Busverbindungen Richtung Landshut oder Vilsbiburg.

Eine Grundschule und eine Kindertagesstätte, außerdem Allgemeinärzte, Zahnarzt und eine Apotheke sowie Lebensmittelläden, Bäckereien und Restaurants finden Sie in Adlkofen - oder natürlich in Landshut selbst.

Für Ihre Kinder gibt es spezielle Ferien- und Freizeitprogramme, einen Spielplatz und einen idyllischen Badensee im benachbarten Jenkofen.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,12 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Küche

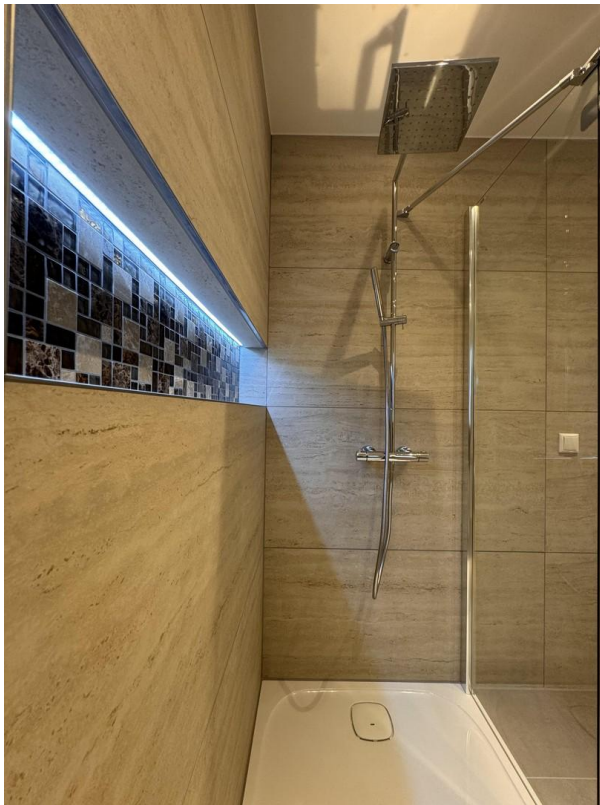


Waschtisch

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne und WC



Dusche



Gäste-WC

Exposé - Galerie



Umgebung im Winterwunderland

Exposé - Grundrisse



Grundriss