

# Exposé

## Einfamilienhaus in Adlkofen

**Mehrgenerationen ? Raumwunder im Grünen - 6+ Zimmer, 3 Bäder - Wohnen und Arbeiten**



Objekt-Nr. OM-292418

### Einfamilienhaus

Vermietung: **1.700 € + NK**

Ansprechpartner:  
M. Bayer  
Telefon: 0160 7980921

84166 Adlkofen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2004	Mietsicherheit	5.000 €
Grundstücksfläche	450,00 m²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Neuwertig
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	170,00 m²	Badezimmer	3
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	2
Summe Nebenkosten	300 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ruhe vor dem Stress des Alltags! Leben in der Natur nahe der Stadt Landshut.

Sie suchen Platz für sich und Ihre Familie ein neues Zuhause? Evtl. mit eigener Wohnung für den flüggen Nachwuchs oder die Großeltern?

Das Haus eignet sich sowohl für die Familie, als Mehrgenerationenobjekt oder auch als Wohnen und Arbeiten unter einem Dach. Das Besondere: das Haus ist intern aufteilbar, wobei die Nebenkosten für das EFH im Gesamten abgerechnet werden.

Auf einem insgesamt ca. 1.100 qm großen Grundstück stehen zwei Häuser: im Süden ein Zweifamilienhaus und daran angebaut ein separates Einfamilienhaus auf einem wunderschön gelegenen Grundstück in Ortsrandlage. Man wohnt separat, aber nicht allein.

Das Besondere: es ist entweder für die komplette Familie als eine Einheit zu nutzen. Im EG und OG sind jeweils zwei abgeschlossene Etagen, damit wären auch zwei einzelne Wohneinheiten möglich, z.B. für Eltern mit Kind und Großeltern. Durch die besondere Konzeption eignet es sich auch als Kombination Leben/Arbeiten unter einem Dach, da die Einheit im Erdgeschoss einen separaten zweiten Eingang hat.

Als Ganzes ist das Objekt ideal geeignet für die Familie mit bis zu drei Kindern, im EG wohnen, im OG schlafen etc. und im DG spielen und/oder Arbeiten?

Kurzum: vielfältige Möglichkeiten der Nutzung! Ein echtes Unikat.

Im Detail:

Im Erdgeschoss finden Sie eine abgeschlossene Einheit mit eigenem Eingang, der auch bequem als Arbeitsbereich genutzt werden könnte, zwei großzügige Zimmer mit einem hellen Familienbad mit Eckbadewanne, Dusche, Waschbecken und WC und eine kleine separate Küche.

Sowohl vom Wohnzimmer als auch von der Küche aus gelangen Sie nach draußen und betreten Ihre Terrasse bzw. den nutzbaren Garten.

Im Obergeschoss finden Sie vier Räume, hervorragend als 3-Zimmer-Wohnung mit Küche und Bad nutzbar. Sie finden hier drei individuell verwendbare Zimmer, eine vorbereitete Küche sowie ein Bad mit Dusche, Waschbecken, WC sowie zusätzlich ein separates Gäste-WC. Das Haus wird komplettiert durch das Highlight: den superhellen ausgebauten Dachspitz.

Über eine Wendeltreppe erreichen Sie im Dachspitz einen großen Raum (mit Schräge), der für Ihre Kinder als Spielbereich ideal, aber auch als Homeoffice geeignet ist.

Oder benötigen Sie ein Gästerefigium mit eigenem Bad? Alles ist möglich!

Dadurch ist die Gesamtfläche des Hauses nochmals deutlich erweitert. Ein echtes Raumwunder.

Das Haus Baujahr 2004 ist sehr gepflegt, modern ausgestattet und besticht durch vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Im EG wurde ein hochwertiger Vinylboden verlegt, im OG liegt Laminat, im DG ein pflegeleichter Korkboden. Das EG und OG wird über eine Fußbodenheizung beheizt, im DG sind Heizkörper vorhanden.

Im Badezimmer haben Sie die Möglichkeit, Waschmaschine und gegebenenfalls Trockner anzuschließen. Der schöne kleine Garten kann genutzt werden und rundet das Angebot ab. Hier entspannen Sie nach Ihrem Arbeitstag.

Ein Stellplatz, ggfs. auch ein weiterer an der Zufahrt zum Grundstück können angemietet werden.

Die beiden Häuser auf dem Grundstück teilen sich eine gemeinsame Heizung. Im Jahr 2023 wurde die alte Ölheizung durch eine energieeffiziente Wärmepumpe ersetzt. Warmwasser bereitet im Sommer die Solaranlage, dies spart Kosten.

Das Objekt steht zeitnah nach Vereinbarung zur Verfügung, eine Anmietung ist damit kurzfristig möglich.

Kurz: Anmieten, einziehen und wohlfühlen! Hier sind Sie Ihr eigener Herr!

## Ausstattung

- Fußbodenheizung
- 3 Bäder
- 2 Küchen
- 2 Gäste-WC
- große, helle und freundliche Räume
- Terrasse und Garten
- absolut ruhige Umgebung (Felder, Wiesen und Wald)

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Hier leben Sie friedlich und entspannt in der Natur und haben trotzdem die wunderschöne Stadt Landshut schnell erreicht. Ihre Joggingstrecke beginnt unmittelbar vor der Haustür.

Die Gemeinde Adlkofen liegt ca. 8 km östlich von Landshut, damit sind sie schnell in der Universitätsstadt mit allen Annehmlichkeiten und hervorragender Infrastruktur. Adlkofen mit seinen Ortsteilen hat derzeit ca. 4.400 Einwohner mit wachsender Tendenz.

Am Rand von Adlkofen finden Sie ihr neues Zuhause. Zu erreichen ist der kleine Ortsteil von Landshut aus über die Staatsstraße St 2045. Der Nachbarort Geisenhausen ist schnell erreicht, ebenso das nahe Vilsbiburg. Von Landshut aus bringt Sie die Autobahn A 92 nach München oder Deggendorf.

Landshut liegt an den Bahnstrecken München–Regensburg, München–Landshut–Passau und Landshut–Mühldorf mit hervorragender Anbindung z.B. nach München.

In Adlkofen gibt es Buslinien in Richtung Landshut oder nach Vilsbiburg.

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

Für Ihre Kinder gibt es spezielle Ferien- und Freizeitprogramme, einen Spielplatz. Den idyllischen Badensee im benachbarten Jenkofen erreichen Sie auch per Rad oder zu Fuß. Den Wakelake in Wörth an der Isar erreichen Sie in 15 Minuten mit dem Auto oder in nur 40 Minuten mit dem Rad. Der Baggersee bietet außerdem die Möglichkeit, sich bei einem Sonnenbad zu entspannen oder Wasserski zu fahren und Beachvolleyball zu spielen.

Einen Ausflug zur Burg Trausnitz in Landshut, dem Freilichtmuseum Massing oder zum Freizeitparadies „Bayern-Park“ in Reisbach lohnt sich auf alle Fälle.

Kurz: Ein Traum für Naturliebhaber!

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	94,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Blick auf Terrasse



# Exposé - Galerie



Zugang zum Garten



Eingang zum Treppenhaus



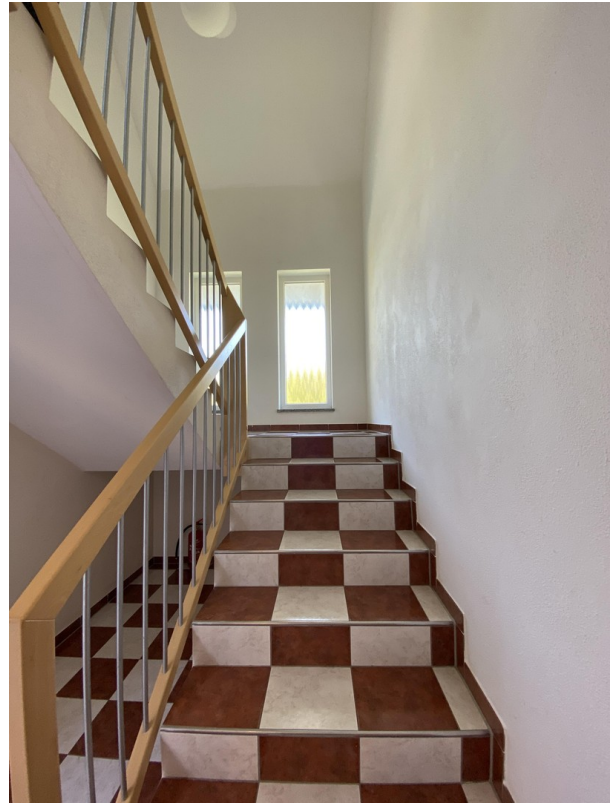
Wohnzimmer EG



# Exposé - Galerie



Küche I



Treppenaufgang



Blick ins Bad EG

# Exposé - Galerie



Bad EG II



Duschbad EG



Hobbyraum Dachspitz



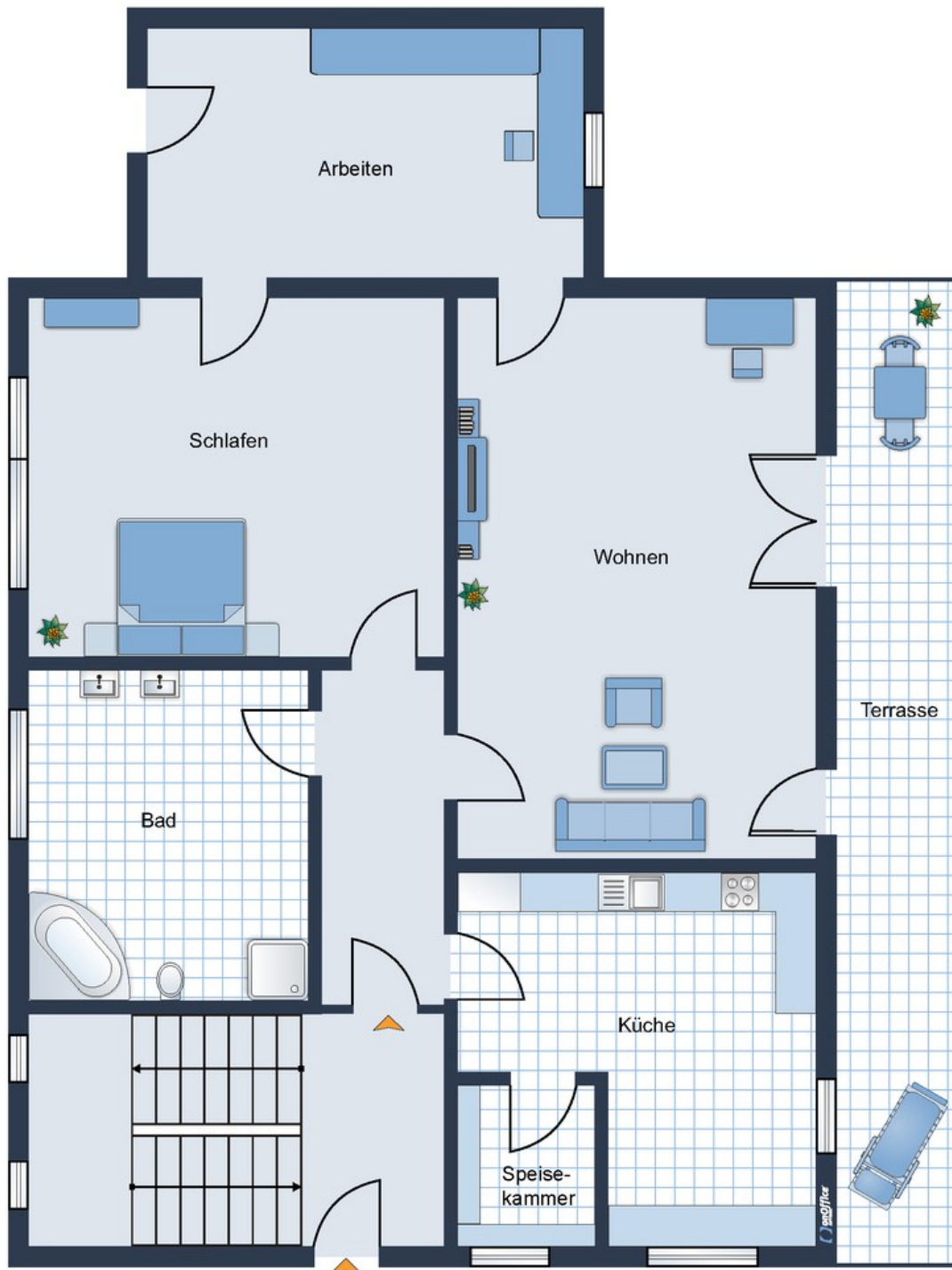
# Exposé - Galerie



Sommerimpression

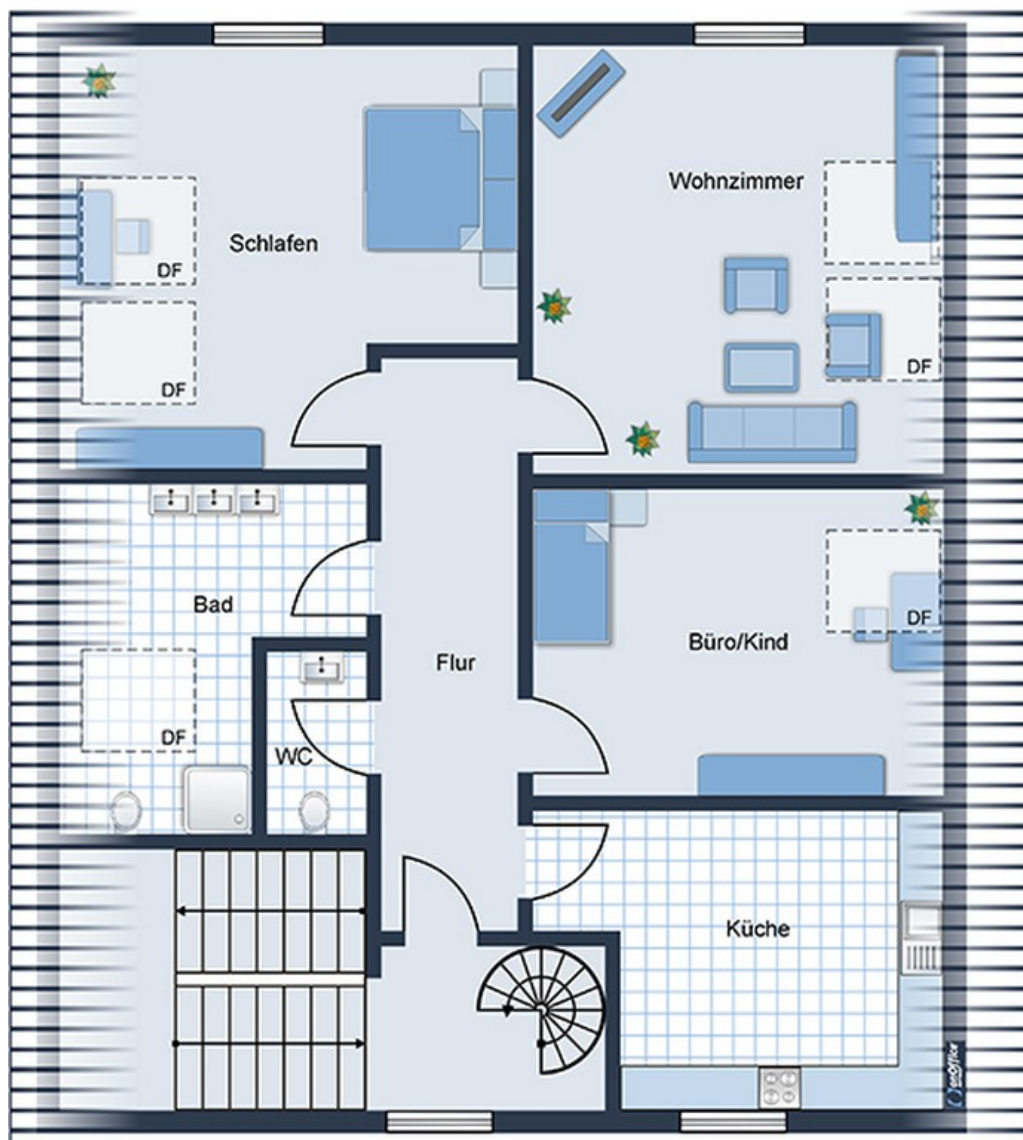


# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

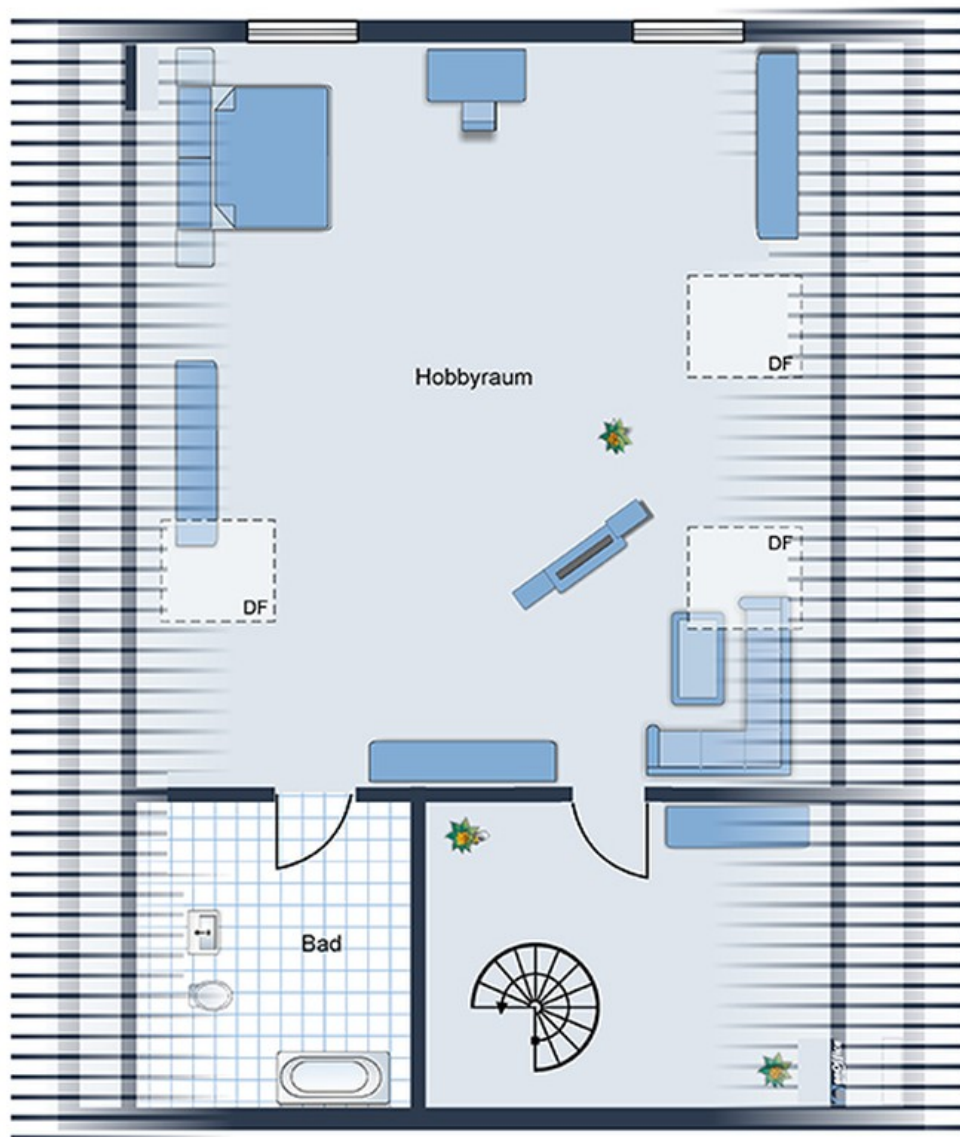
# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Dachgeschoss