

# Exposé

## Wohnung in Landshut

### 2 Dreizimmerwohnungen und eine Zweizimmerwohnung zum Verkauf in Landshut-West



Objekt-Nr. OM-380570

#### Wohnung

Verkauf: **645.875 €**

Ansprechpartner:  
Herr Fekete / Merkbau GmbH

84034 Landshut  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	111,25 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Bei dieser ansprechenden Immobilie handelt es sich um drei Wohnungen, die durch eine gehobene Innenausstattung besticht. Neben drei hübschen Zimmern zählen zu dem Objekt zwei Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Zum Objekt gehört auch ein Balkon (1. OG) o. eine Terrasse/Garten (im EG), auf dem es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Zwei Stellplätze o. Garage für Ihr Auto und ein Kellerraum stehen Ihnen außerdem zur Verfügung.

## Ausstattung

Fliesen und Parkette, Innentüren und Armaturen können vom Käufer mitbestimmt oder selbst besorgt werden.

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

## Lage

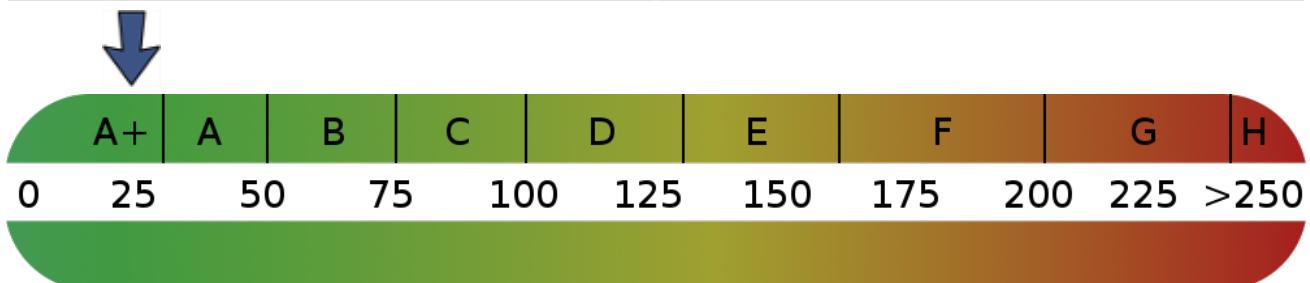
Die Immobilie befindet sich in Landshut West. Kurze (Fuß-)Wege sind den Bewohnern in vielerlei Hinsicht garantiert – egal ob zur Schule, zum Einkaufen, zu Ärzten oder zur Freizeitgestaltung. Selbst die Landshuter Alt- und Neustadt mit seinen zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés oder der Landshuter Hauptbahnhof sind bestens per Rad oder Stadtbus erreichbar. Mit dem Auto ist man in unter 10 Minuten auf der A92 Richtung München - Flughafen oder Deggendorf. Ideal für Berufspendler.

### Infrastruktur:

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	25,45 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Aussenansicht - Ostseite

# Exposé - Galerie



Aussenansicht - Garten



Dachgeschoß mit Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Drohnaufnahme 01

# Exposé - Galerie



Drohnaufnahme 02



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



**Wohnung 1 - Erdgeschoss**

Wohnfläche	
ANKLEIDE	2,50m <sup>2</sup>
BAD 1	7,01m <sup>2</sup>
BAD 2	7,31m <sup>2</sup>
DIELE	7,42m <sup>2</sup>
KIND	20,28m <sup>2</sup>
KOCHEN	8,80m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	10,38m <sup>2</sup>
TERRASSE (50% DER FLÄCHE ZUR WOHNFLÄCHE)	19,67m <sup>2</sup>
WF./GARD.	5,36m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESEN	29,85m <sup>2</sup>
<b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b>	<b>118,58m<sup>2</sup></b>

(FLÄCHENANGABEN SIND FERTIGMASSE INCL. PUTZ)

**KAUFPREIS: 709.090 €**

Wohnung im EG



**Wohnung 2 - Obergeschoss**

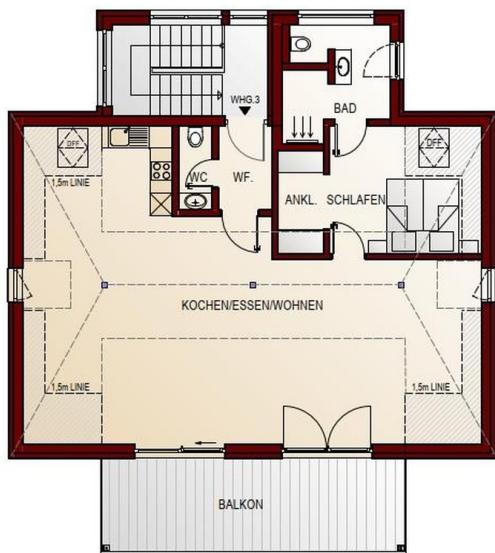
Wohnfläche	
ANKLEIDE	2,59m <sup>2</sup>
BAD 1	6,91m <sup>2</sup>
BAD 2	7,29m <sup>2</sup>
BALKON (50% DER FLÄCHE ZUR WOHNFLÄCHE)	9,83m <sup>2</sup>
FLUR	3,03m <sup>2</sup>
KIND	17,61m <sup>2</sup>
KOCHEN	9,18m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	10,61m <sup>2</sup>
WF./GARD.	5,51m <sup>2</sup>
WOHNEN/ESEN	38,69m <sup>2</sup>
<b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b>	<b>111,25m<sup>2</sup></b>

(FLÄCHENANGABEN SIND FERTIGMASSE INCL. PUTZ)

**KAUFPREIS: 645.875 €**

Wohnung im 1. OG

# Exposé - Grundrisse



**Wohnung 3 - Dachgeschoss**

Wohnfläche	
ANKLEIDE	3,36m <sup>2</sup>
BAD	6,21m <sup>2</sup>
BALKON (50% DER FLÄCHE ZUR WOHNFLÄCHE)	9,83m <sup>2</sup>
KOCHEN/ESSEN/WOHNEN	65,58m <sup>2</sup>
SCHLAFEN	10,26m <sup>2</sup>
WC	1,90m <sup>2</sup>
WINDFANG	3,05m <sup>2</sup>
<b>GESAMTE WOHNFLÄCHE</b>	<b>100,19m<sup>2</sup></b>

(FLÄCHENANGABEN SIND FERTIGMASSE INCL. PUTZ)

**KAUFPREIS: 698.940 €**

**Wohnung im 2. OG**