

Exposé

Wohnung in Landshut

Interessanter Doppelpack: Bezugsfreie 80qm Maisonette mit Garten und vermietete 53qm 3ZKB - privat



Objekt-Nr. OM-409124

Wohnung

Verkauf: **399.000 €**

84032 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1948	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	133,00 m²	Schlafzimmer	4
Nutzfläche	60,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Hier geht es um ein nicht ganz alltägliches Angebot. Verkauft werden zwei Wohnungen, die nebeneinander bzw übereinander liegen und auf Wunsch verbunden werden könnten. Zum einen eine 80qm / 3 Zimmer Maisonette-Wohnung mit großem Garten, in die Sie sofort einziehen können und zum anderen eine 50qm große 3 Zimmer Whg, die gut vermietet ist. Hier die weiteren Infos:

Die 80qm Wohnung ist frisch renoviert und bezugsfrei. Sie hat einen eigenen Hauseingang und eine sehr interessante Raumaufteilung: Bad und Toilette befinden sich neben dem Eingang im Erdgeschoss, die Wohnräume plus Balkon befinden sich im Obergeschoss. Alle Räume sind nach Westen ausgerichtet, sonnig und hell.

In der großen Wohnküche finden Sie alles, was Sie sich wünschen: Die Küchenzeile mit Markengeräte, große Arbeitsflächen, einen Esstisch plus Eckbank und einen Stehtisch für den schnellen Espresso in der Früh oder um beim gemeinsamen Kochen ein Glas Wein zu genießen.

Im Wohnzimmer werden Sie sich wohl fühlen. Hier gibt es zwei Highlights: Für den Winter den Holzofen, der gemütliche Wärme garantiert und für den Sommer den Balkon. Ein wunderbarer Ort, um noch ein wenig zu entspannen, während eigentlich schon Ruhe eingekehrt ist, die Kinder im Bett sind oder der Laptop endlich schweigt.

Schlafenszeit?

Zwei Stufen hoch und Sie sind im Schlafzimmer. Der Grund für die zwei Stufen ist der kleine Keller, aber das erklärt sich am besten vor Ort. Dann wird auch klar, warum das Schlafzimmer etwas niedriger ist als die anderen Räume. Hier herrschen Kuscheligkeit und Gemütlichkeit mit dem Blick in den Sonnenuntergang.

Was noch fehlt, ist ein weiteres, etwas kleineres Zimmer. Es ist durch den Flur getrennt und eignet sich als Rückzugsort z.B. Schlaf-/Arbeits- oder Gästezimmer.

Diese Wohnung hat direkten Zugang zum großen Garten, vorbei an der Werkstatt, dem Vorratsschuppen und der Laube.

Der Garten ist das absolute unbezahlbare Highlight des Ganzen.

Er steht Ihnen als Bewohner der großen Wohnung ganz allein zur Verfügung!

Aber wie die Überschrift schon sagt, handelt es sich um einen Doppelpack. Sie erwerben gleichzeitig ein zweite Wohnung, die auch einen eigenen Hauseingang hat. Diese vermietete Wohnung liegt weiter vorn, so dass Sie an ihr vorbeigehen, wenn Sie zu Ihrer großen Wohnung mit Garten gehen.

Die kleine Wohnung hat drei Zimmer, wobei eines dieser Zimmer nur gut 8qm hat und deswegen offiziell nur ein halbes Zimmer ist. Aktuell wird es als begehrter Schrank genutzt, es könnte aber auch als Schlafzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden.

Jedenfalls betritt man die Wohnung über einen kleinen Flur, von dem aus man ins Bad oder etwas weiter in das Schlafzimmer 1 gelangt - aktuell das Zimmer der Tochter - und zur linken in die Wohnküche. Sie wurde vor 2 Jahren mit neuen Geräten, neuer Arbeitsplatte etc ausgestattet. Hinter der Wohnküche liegt das zweite große Zimmer, das eigentlich als Wohnzimmer gedacht war, aber aktuell als Schlafzimmer genutzt wird und dahinter das "halbe Zimmer".

Ausstattung

Zwei Wohnungen

80qm bezugsfreie Maisonette mit großem Garten - Erstbezug nach Renovierung - schöne Materialien, gute Ausstattung, Bad noch nicht modernisiert

50qm vermietet - vor zwei Jahren renoviert zusätzlich Baderneuerung

Großer sonniger Garten hinter dem Haus

Kleiner Keller

Werkstatt

Lagerraum

Laube

Terrasse möglich

Fußboden:

Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Kamin

Lage

Tolle Lage. Neben der Innenstadt und trotzdem wirklich ruhig.

Die Oberndorferstraße liegt neben den Bahngleisen bis sie kurz hinter Lidl abbiegt. Ab hier wird sie ruhig. Und genau da liegt der große Vorteil: Super Anbindung, aber ruhig, vor allem auch, weil das Haus in der zweiten Reihe liegt, eingebettet zwischen den Gärten der Nachbarn.

Es ist ruhig und sonnig und erst wenn man auf die Straße geht, merkt man, dass man mitten in der Stadt ist.

Der Bahnhof ist super gut und schnell zu Fuß zu erreichen, man ist schnell in der Innenstadt, die Busverbindung ist gleich um die Ecke und mit dem Auto ist man ruck-zuck auf der Autobahn.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	154,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Wohnküche 80qm

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 80qm



Kleines Zimmer 80qm

Exposé - Galerie



Bad 80qm



Eingang 80qm

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 80qm



Wohnzimmer 80qm



Wohnküche 80qm

Exposé - Galerie



Wohnküche 80qm



Wohnküche 80qm

Exposé - Galerie



Wohnküche 80qm



Schlafzimmer 80qm

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 80qm



Schlafzimmer 80qm

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 80qm



Kleines Zimmer 80qm

Exposé - Galerie



Ab in den Garten !



Platz genug



Schöne Aussichten

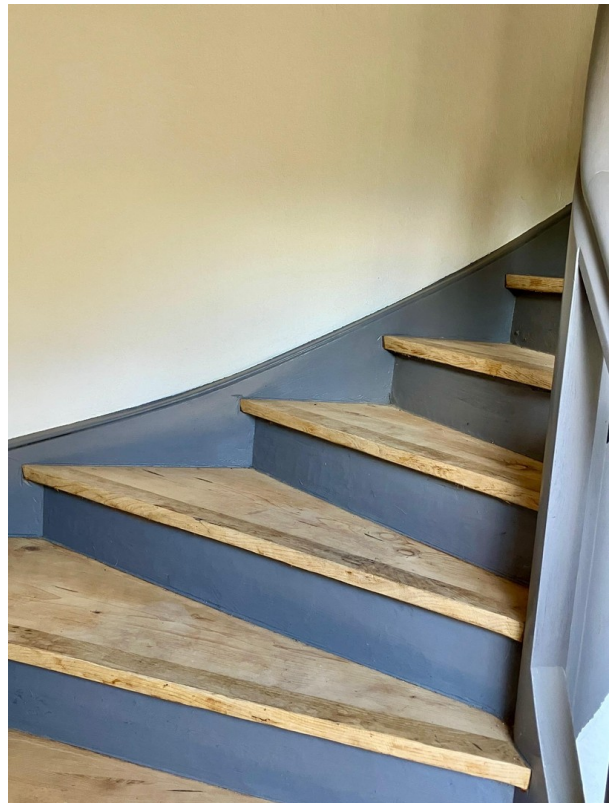
Exposé - Galerie



Relaxen



Bad 80qm



Treppe 80qm

Exposé - Galerie



Garderobe 80qm



Eingang 50qm

Exposé - Galerie



Bad 50qm



Bad 50qm

Exposé - Galerie



Küche 50qm



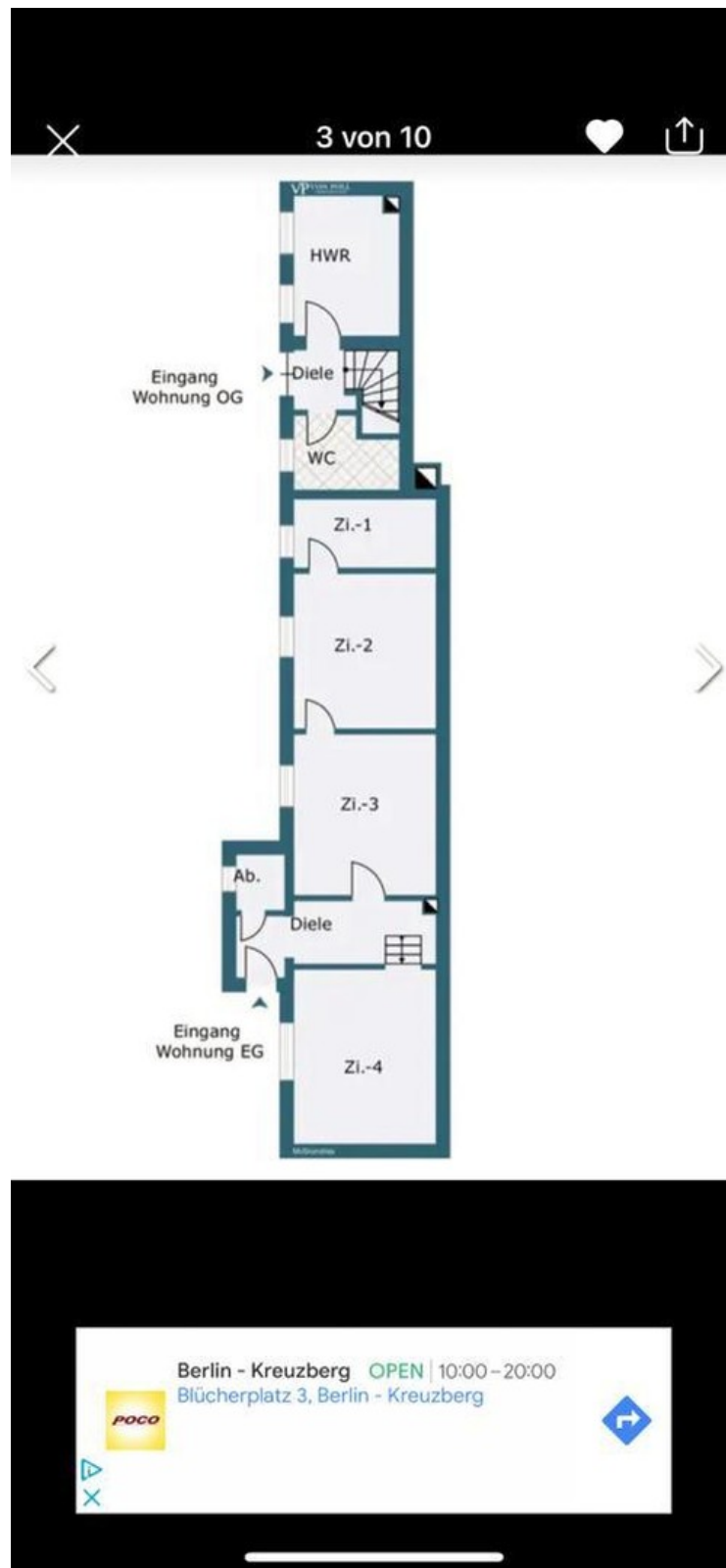
Küche 50qm

Exposé - Galerie



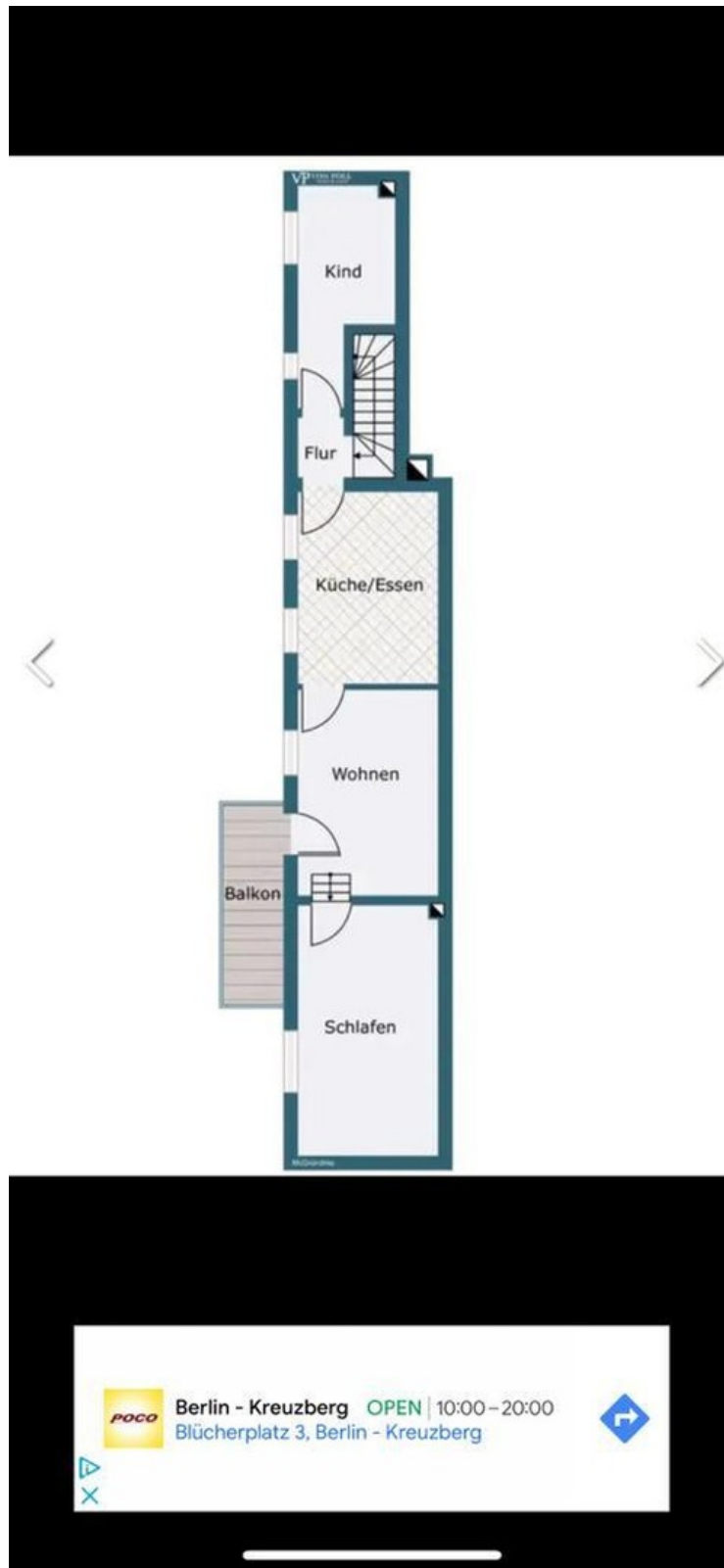
Küche 50qm

Exposé - Grundrisse



50qm

Exposé - Grundrisse



80qm