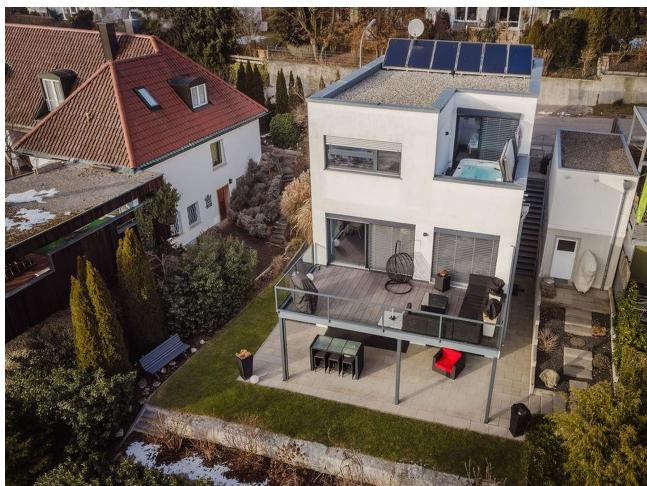


# Exposé

**Einfamilienhaus in Landshut**

**Architekten-Flachdachvilla in Landshut - 225qm  
Wohnluxus & Whirlpool**



**Objekt-Nr. OM-426395**

**Einfamilienhaus**

**Verkauf: 1.350.000 €**

Ansprechpartner:  
Marcus Trost

84036 Landshut  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2015	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	411,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	225,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Zuhause für höchste Ansprüche: diese exklusive Architekten-Flachdachvilla in Toplage in Landshut bietet 225 m<sup>2</sup> lichtdurchfluteten Wohnraum, eine offene Design-Wohnküche mit Wohn- und Essbereich und Südbalkon sowie einen Outdoor-Whirlpool mit traumhafter Aussicht und direktem Zugang vom Bad. Im UG befindet sich eine flexible Einliegerwohnung, derzeit als Frisörstudio genutzt, ideal für Home-Office, Gäste oder Vermietung. Provisionsfrei, hochwertig ausgestattet und bezugsfrei nach Absprache.

Der Garten ist pflegeleicht angelegt, die Garage plus 2 Stellplätze sorgen für ausreichend Platz Ihrer Fahrzeuge. Individuell steuerbare Fußbodenheizung in allen Räumen, elektrische Raffstores für sämtliche Fenster und ein exklusives, architektonisches Beleuchtungskonzept im Haus sind selbstverständlich.

Die genaue Raumaufteilung ist in den Plänen ersichtlich, es fällt keine Maklerprovision an. Wir als Eigentümer, die derzeit die Immobilie bewohnen, freuen uns auf Ihre Besichtigung und stehen Ihnen für Fragen gerne zur Verfügung.

Die Villa verbindet Stil, Komfort sowie Flexibilität, ein Refugium, das Luxus und Lebensqualität vereint. Und das für 6.000,00 Euro pro Quadratmeter in bester Berglage von Landshüt.

## Ausstattung

Highlights:

225 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf drei Ebenen

Großzügige Wohnküche mit Wohn- & Essbereich (EG)

HotSpring Outdoor-Whirlpool für 4 Personen (OG)

Flexible Einliegerwohnung / Home-Office / Studio (UG)

Individuell steuerbare Fußbodenheizung

Hochwertige Küche & Innenarchitektur-Beleuchtung

Gas-Brennwert mit Solarthermie & Pufferspeicher

Garage + 2 Stellplätze

Grundstück: 411 m<sup>2</sup> mit unverbaubarer Aussicht

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Pool / Schwimmbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

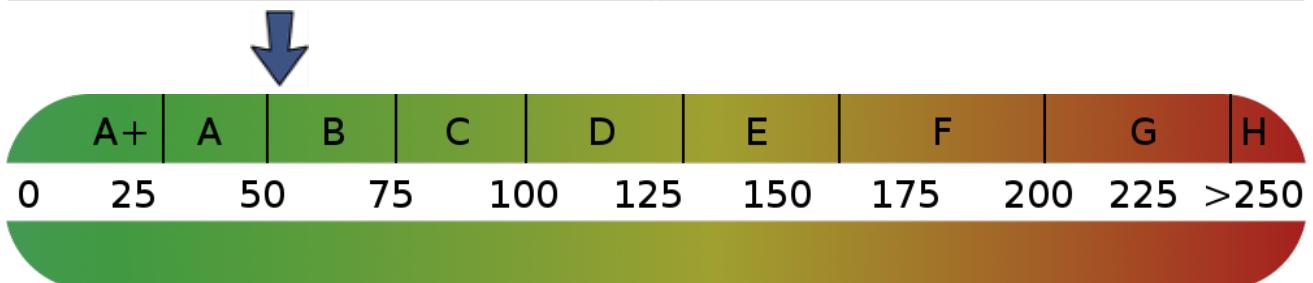
Das EFH befindet sich in exklusiver Berglage am Birkenberg, einer der begehrtesten und besten Wohngegenden Landshuts. Die erhöhte Lage bietet Ruhe, Privatsphäre und eine unverbaubare Aussicht, während die Landshuter Innenstadt, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsanbindungen in wenigen Minuten erreichbar sind. Eine Wohnlage, die höchste Lebensqualität mit urbaner Nähe verbindet.

### Infrastruktur:

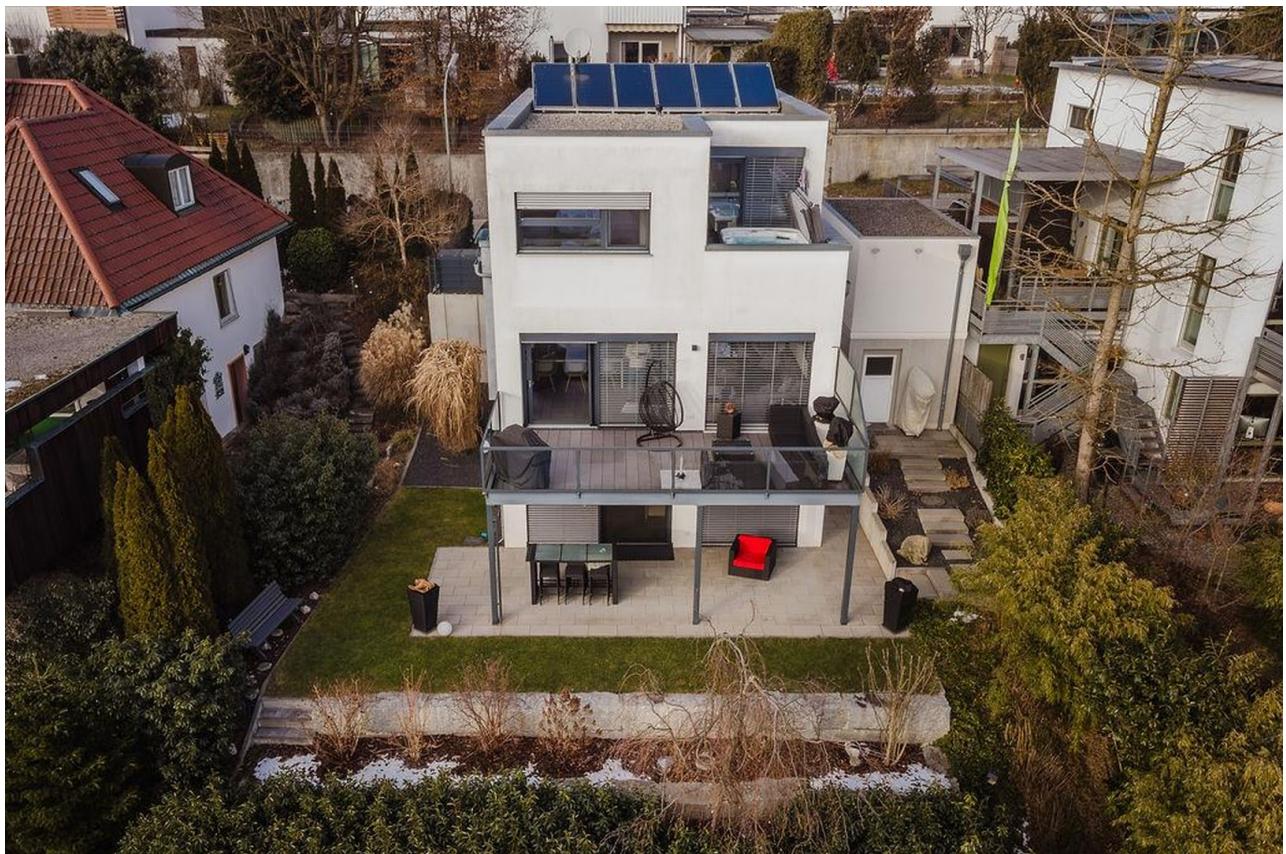
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	54,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Hausansicht Süd

# Exposé - Galerie



Wohnraum EG



Wohnraum EG

# Exposé - Galerie



Wohnraum EG



Schlafzimmer OG

# Exposé - Galerie



Bad OG



Dusche OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer OG



Flur EG

# Exposé - Galerie

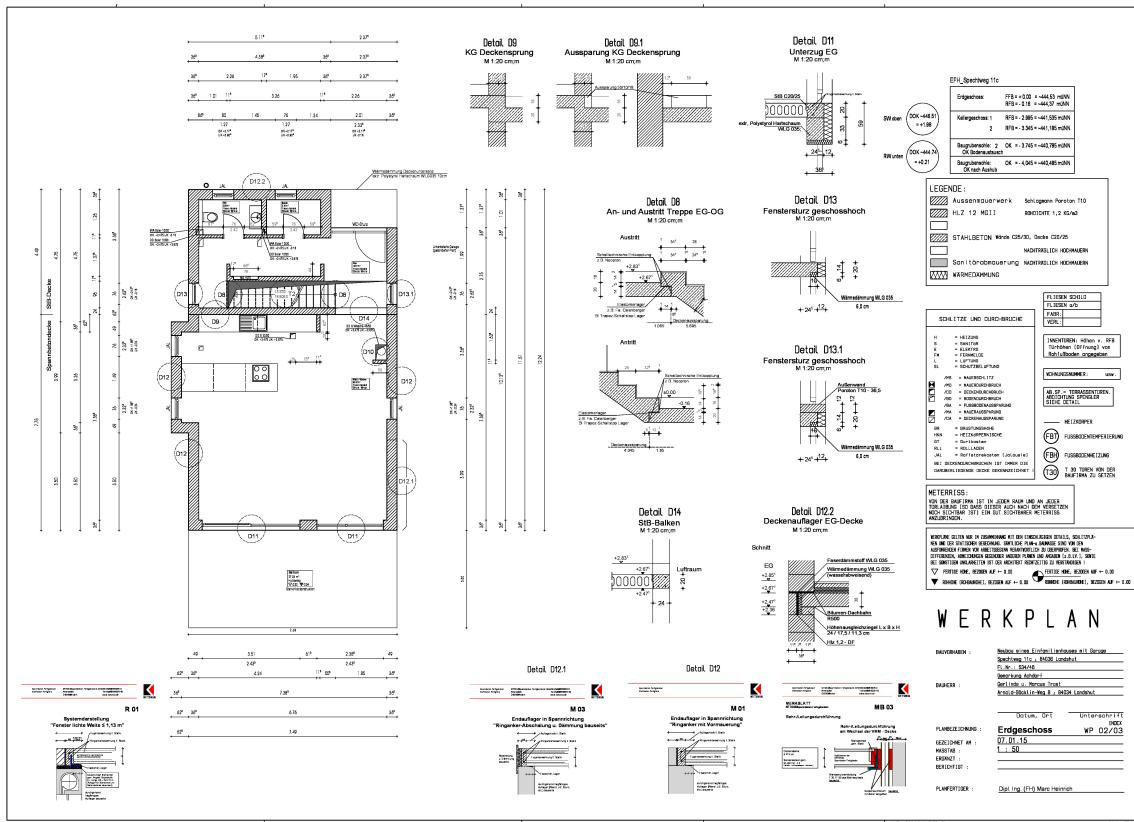


Studio UG

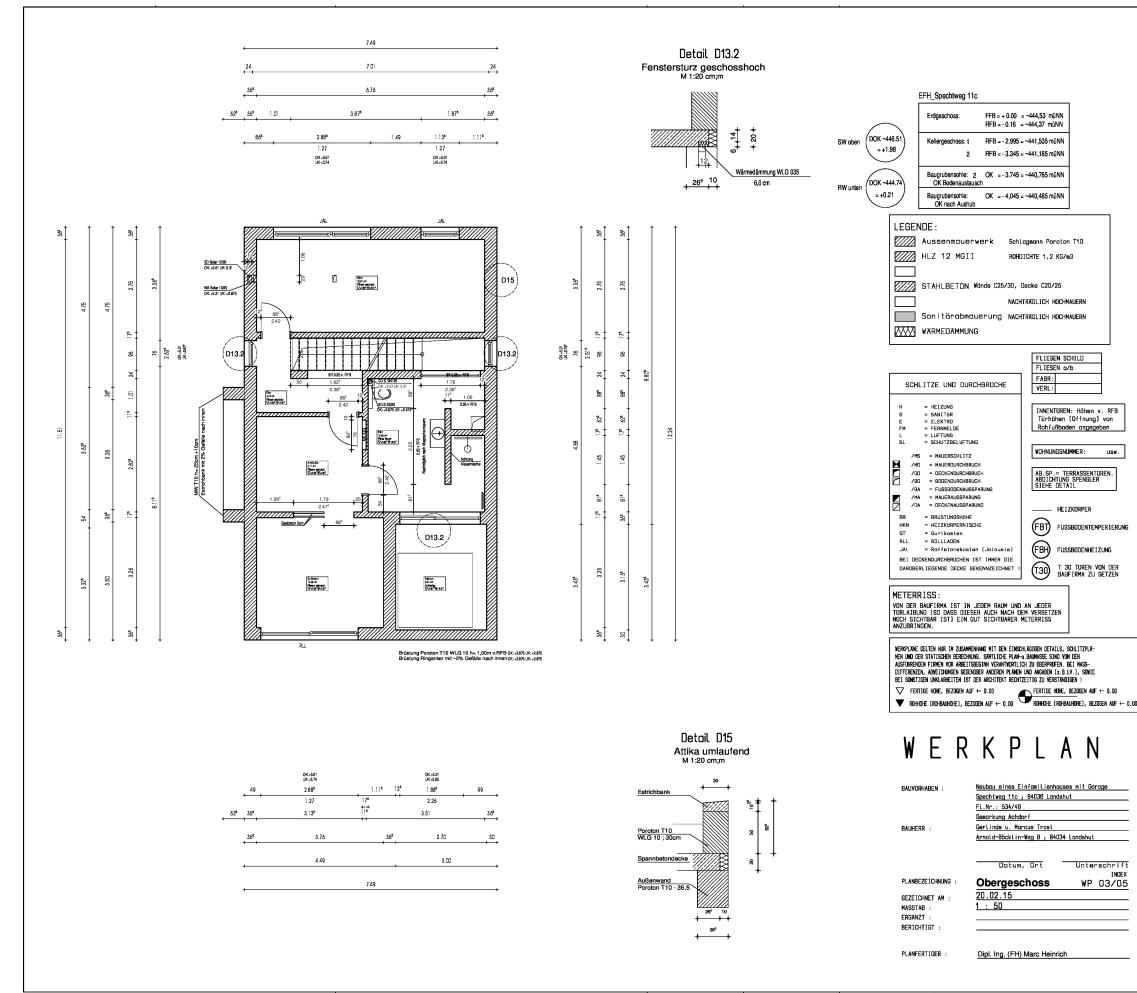


Studio UG

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

