

# Exposé

## Reihenhaus in Landshut

### Reihenmittelhaus in Landshut



Objekt-Nr. **OM-446005**

**Reihenhaus**

Verkauf: **649.000 €**

Ansprechpartner:  
Alberth Gossmann

84036 Landshut  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2002	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	132,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	128,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	157,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Immobilie überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung, moderne Technik und ein durchdachtes, flexibel nutzbares Raumkonzept. Im Wohnzimmer sorgt ein strapazierfähiger, hochwertiger Klick-Vinylboden für eine moderne Optik und hohe Alltagstauglichkeit. Ein stilvoller schwedischer Holzofen bildet das wohnliche Herzstück und schafft eine gemütliche Atmosphäre an kühleren Tagen.

Die vorhandene Einbauküche ist funktional und gepflegt und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand. Vor 2 Jahren wurde die Spülmaschine und der Herd getauscht.

Das Badezimmer bietet hohen Komfort mit Badewanne und separater Dusche sowie einer Fußbodenheizung. Die Dusche wurde vor einigen Jahren erneuert und ist mit hochwertigen Glastüren sowie einer Glaswand ausgestattet, was dem Raum ein modernes und offenes Erscheinungsbild verleiht.

Im Flur steht ein maßgefertigter Einbauschränk, der als Garderobe viel Stauraum bietet. Zusätzlich verfügt die Immobilie über ein separates Ankleidezimmer, das mit IKEA PAX Schranksystemen ausgestattet ist. Diese können auf Wunsch übernommen werden.

Ein echtes Highlight ist die Terrasse mit Wintergarten, der 2025 neu gebaut wurde. Der Wintergarten ist mit einem elektrischen Sonnenschutz (mit Fernbedienung) ausgestattet und erweitert den Wohnraum ideal – nutzbar zu nahezu jeder Jahreszeit.

Die 1. und 2. Etage sind mit einem Laminatboden in Bucheoptik ausgestattet. Die 2. Etage bietet zudem eine attraktive Gestaltungsmöglichkeit: Sie kann gemäß Grundriss mit einer zusätzlichen Wand in zwei separate Zimmer aufgeteilt werden und eignet sich damit ideal als Homeoffice, Gäste oder Kinderbereich. Dadurch wären maximal 5 Schlafräume im Haus möglich.

Die verbauten Velux Dachflächenfenster sind mit Insektenschutzgittern ausgestattet. Ein Dachflächenfenster wurde 2025 erneuert und zusätzlich mit einem elektrischen Rolllö (mit Fernbedienung) versehen.

Auch die Nebenräume überzeugen: Der Keller ist vollständig gefliest und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (3 Räume). Der größere der beiden Räume kann als Gästezimmer genutzt werden, da er auch über einen Heizkörper verfügt. Der zweite Raum wurde bisher als Abstellraum genutzt. Im kleinsten der drei Räume befindet sich ein Podest für Waschmaschine und Trockner.

Direkt vor dem Haus ist die Fläche gepflastert, so dass hier bequem ein Auto geparkt werden kann. Zusätzlich zum Haus, gibt es am Ende der Reihenhausreihe noch eine Garage (18 qm), in der ein Auto, sowie Fahrräder oder Gartengeräte abgestellt werden können.

Energetisch ist die Immobilie gut für die Zukunft gerüstet: Die Leitungen für Fernwärme sind bereits verlegt und der Anschluss kann jederzeit erfolgen. Außerdem wurde 2025 ein neuer Boiler für die Heizung installiert.

Diese Immobilie vereint Wohnkomfort, hochwertige Ausstattung und zukunftssichere Technik – ideal für alle, die ein modernes Zuhause mit Charme, Flexibilität und Wohlfühlfaktor suchen.

## Ausstattung

- Fußbodenheizung im Badezimmer & Handtuchheizkörper
- hochwertiger und strapazierfähiger Klickvinylboden im Wohnzimmer
- Fernwärme bereits ins Haus verlegt (jedoch noch nicht am Heizungssystem angeschlossen)
- schwedischer Ofen im Wohnzimmer
- Einbauküche inkl. Elektrogeräte

- Velux Dachflächenfenster mit Insektenschutz (1x mit elektrischem Rollo)
- zusätzliche Garage (siehe Lagebeschreibung)
- Garderobe (Maßanfertigung durch Schreiner) im Flur
- Wintergarten (verglast) aus 2025 inkl. Elektrischen Sonnenschutz
- Brunnen inkl. elektrischer Pumpe im Garten
- Terrassenbeleuchtung (Spots) & Gartenbeleuchtung
- neuer Warmwasserboiler aus 2025
- Holztreppe vom Keller bis zum Dachboden
- Glasfaseranschluss (Leitung) wurde bereits bis ins Haus verlegt, jedoch durch die Telekom noch nicht vollständig bereitgestellt

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

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

**Lage**

Für die täglichen Einkäufe befindet sich fußläufig (800m entfernt) ein Lidl, Rewe und DM auf dem Gelände der ehemaligen Schoch-Kaserne. Ebenso finden sie dort einen Bäcker, eine Apotheke, eine Filiale der Sparkasse sowie ein vietnamesisches Restaurant.

Im Sommer können Sie dort ein erfrischendes Eis in einem italienischen Eiscafé genießen.

Die nächste Bushaltestelle ist 50m entfernt und bietet Ihnen die Möglichkeit innerhalb von 15 Minuten in die Landshuter Altstadt zu gelangen.

Innerhalb von 3-5 Minuten erreichen Sie entweder den Park mit einem Fußballplatz oder auch die Isar, um dort auch längere Spaziergänge zu machen.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Kindergarten, Realschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	41,10 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche



Treppe in die 1.Etage

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer (1. Etage)



Schlafzimmer (1. Etage)

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Treppe in die 2. Etage



Treppenhaus (2. Etage)

# Exposé - Galerie



Büro/Kinderzimmer (2. Etage)



Heizung (2. Etage)



Treppe in den Keller

# Exposé - Galerie



Waschraum, Hauswirtschaftsraum



Fernwärme

# Exposé - Galerie



Gäste WC (1. Etage)



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Terrasse



Terrasse



Garten

# Exposé - Galerie

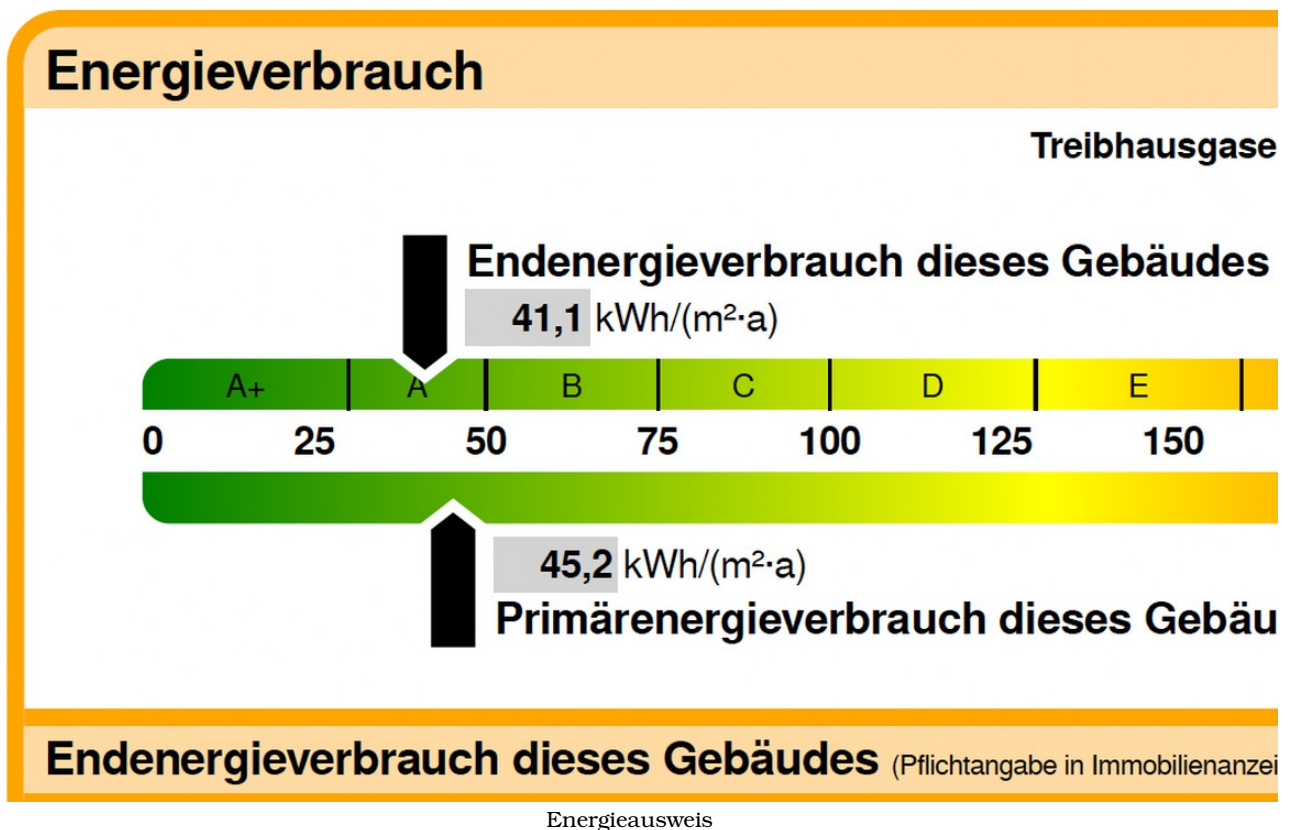


Garage



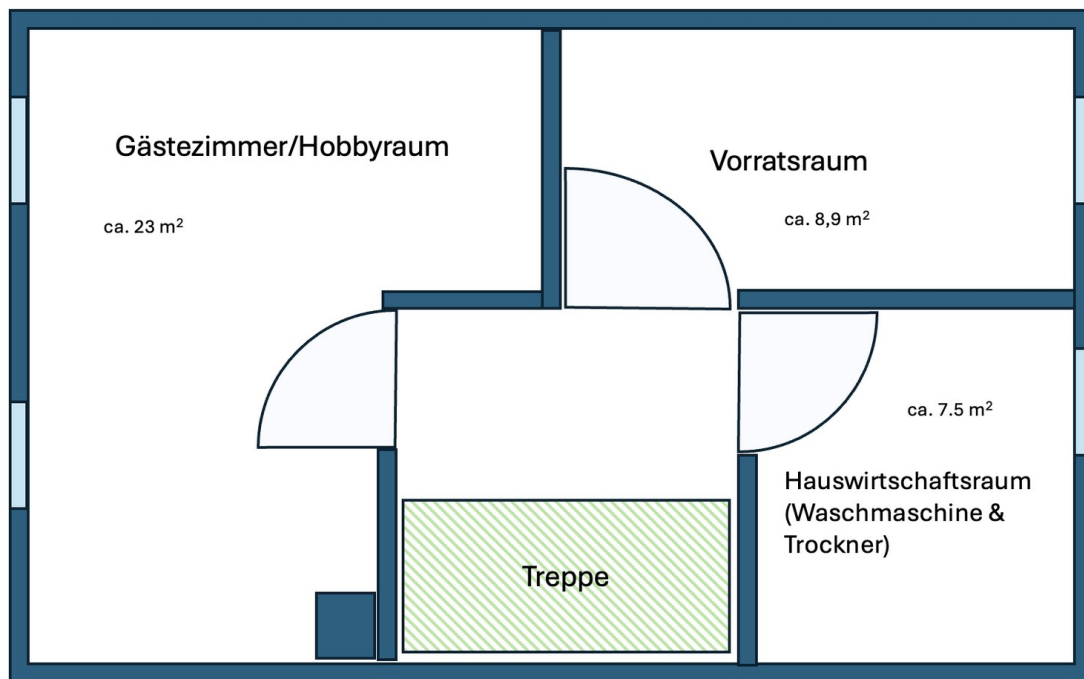
Garage

# Exposé - Galerie



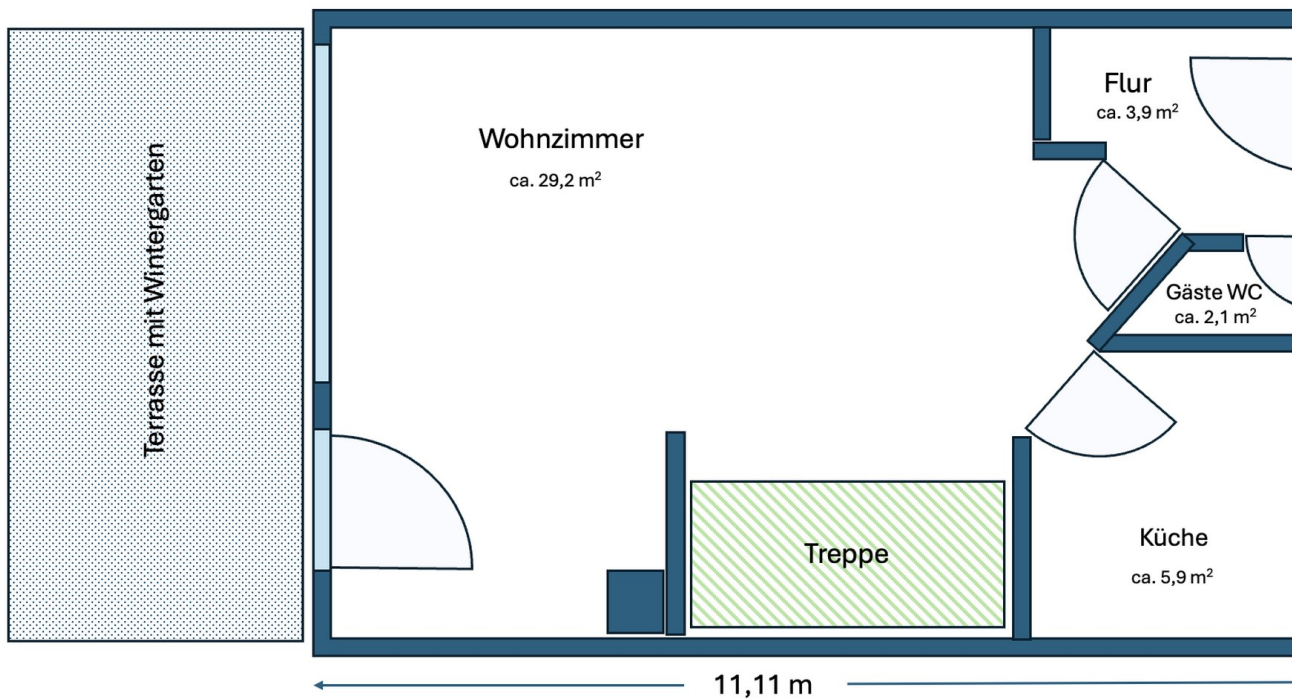
# Exposé - Grundrisse

## Keller



Keller Grundriss

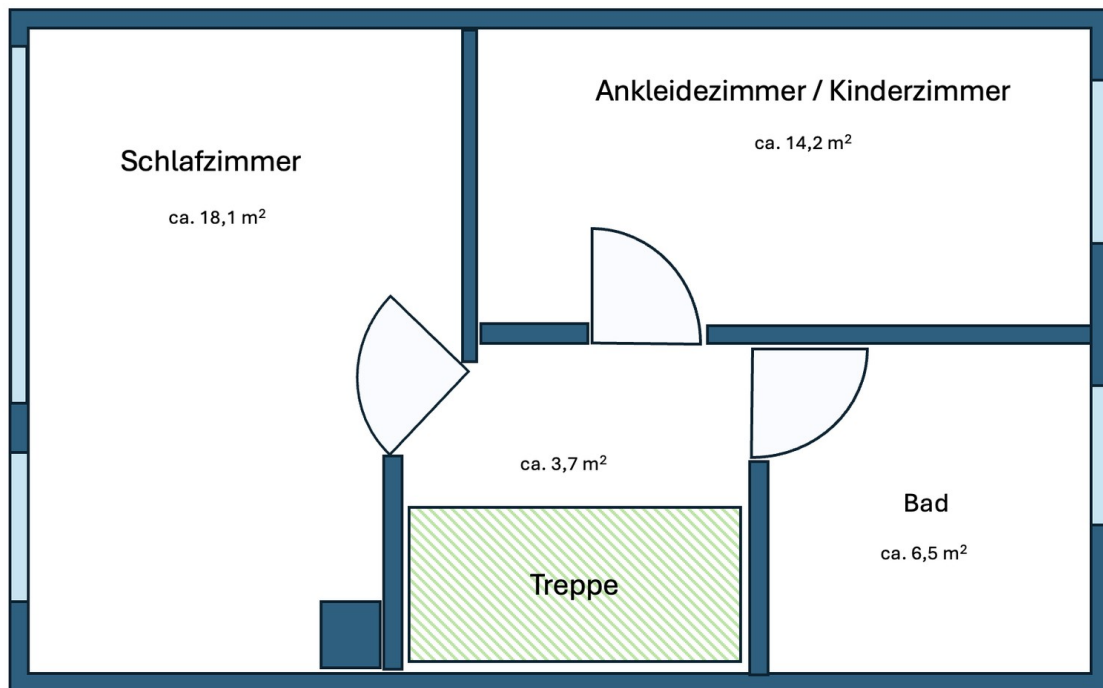
## Erdgeschoss



EG Grundriss

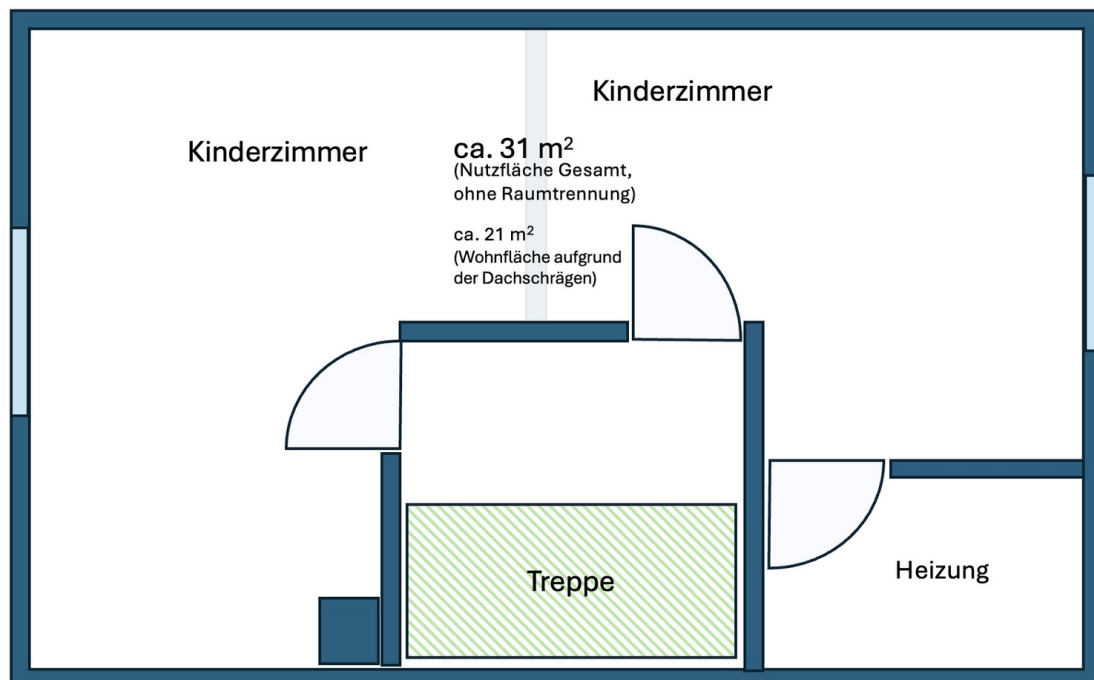
# Exposé - Grundrisse

## 1. Etage



1. OG Grundriss

## 2. Etage



2. OG Grundriss