

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Essenbach

### Kernsanierte 4-Zi.-Wohnung mit Terrasse – energieeffizient & provisionsfrei



Objekt-Nr. **OM-447782**

**Erdgeschosswohnung**

Verkauf: **389.000 €**

84051 Essenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1993	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	60,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Strom	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertig modernisierte und barrierefreie Wohnung überzeugt mit durchdachtem Wohnkomfort, energieeffizienter Technik und stilvollem Design. Auf großzügigen ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

## Ausstattung

Highlights auf einen Blick:

Provisionsfreier Verkauf

Neue, energieeffiziente Wärmepumpe

Klimaanlage in allen Wohnräumen

Eigene Photovoltaikanlage (8,20 kWp)

Eigener Batteriespeicher (6 kWh)

Komplett erneuerte Elektroinstallation

Neues modernes Badezimmer mit großer, ebenerdiger Dusche und elektrischer Fußbodenheizung

Neue Brauchwasserleitungen inkl. Warmwasserspeicher

Hochwertiger Echtholz-Parkettboden

Stilvolle weiße Innentüren mit schwarzer Garnitur

Neu gespachtelte und gestrichene Innenwände

Elektrische Rollläden für maximalen Komfort

Gemütlicher Kaminofen im Wohnzimmer

Smart Home Steuerung (Daikin Home Hub)

Barrierefreie Ausführung

Außenbereich & Extras:

Sonnige Terrasse mit eigenem Garten

Sehr großes, eigenes Kellerabteil

Eigene Garage

Neuer Gartenzaun

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

Besichtigungstermine erfolgen meist am Wochenende.

Makleranfragen unerwünscht.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Unterahrain im Landkreis Landshut, einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage mit hoher Lebensqualität. Besonders attraktiv ist die Nähe zur Stadt Landshut, die in nur wenigen Fahrminuten erreichbar ist.

Landshut bietet eine hervorragende Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinischer Versorgung sowie einem breiten Freizeit- und Kulturangebot. Die historische Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants und Veranstaltungen sorgt zudem für ein besonderes Wohnumfeld.

Dank der guten Verkehrsanbindung erreichen Sie sowohl die Innenstadt von Landshut als auch die umliegenden Wirtschaftsstandorte schnell und bequem. Gleichzeitig genießen Sie in Unterahrain die Ruhe und Erholung einer ländlich geprägten Wohnlage.

Diese Kombination aus naturnahem Wohnen und unmittelbarer Stadtnähe macht den Standort besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und alle, die eine ausgewogene Work-Life-Balance schätzen.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	41,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer mit Kamin

# Exposé - Galerie



Fernsehwand



Kaminecke

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Überblick



Konsolenwand

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badarmaturen

# Exposé - Galerie



Esstisch



Küchenzeile

# Exposé - Galerie



Küche



Blick ins Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Kamin im Flur



Zugang: Kind, Bad, Schlafen

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderzimmer mit Oberlicht

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Terrasse

# Exposé - Galerie



Haus

# Exposé - Grundrisse



Grundriss