

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 ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	60,00 m ²	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 m² 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

Die Wohnung ist zu Demonstrationszwecken voll möbliert und kann im dargestellten Zustand der Bilder bei ernsthaftem Interesse besichtigt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit Ihnen bei Interesse vorab ein Rundgang-Video zuzuschicken.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Kamin, Barrierefrei

Sonstiges

Besichtigungstermine erfolgen meist am Wochenende.

Makleranfragen unerwünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in Unterhain 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 Unterhain 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 ² 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



Zufahrt zur Garage

Exposé - Galerie



helles großes Kellerabteil

Exposé - Grundrisse



Grundriss