

Exposé

Erdgeschosswohnung in Landshut

Traumhafte Erdgeschosswohnung mit Privat-Terrasse



Objekt-Nr. **OM-453874**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.300 € + NK**

Ansprechpartner:
Figen Sahin

84036 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	3.900 €
Etagen	1	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	15.05.2026
Wohnfläche	65,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	85,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	50 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	150 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertige Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre exzellente Lage in Hofberg - im Herzen von Landshut - eingebettet zwischen den begehrten Wohnlagen Höglberg und Moniberg.

Die Kombination aus urbaner Zentralität und naturnahem Wohnen macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Der großzügig gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch seine offene Raumgestaltung sowie den direkten Zugang zur eigenen Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die hochwertige, puristische Einbauküche ist mit Markengeräten inklusive Waschmaschine ausgestattet und fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein.

Das Schlafzimmer verfügt über eine praktische Ankleide und bietet direkten Zugang zu einem stilvollen En-Suite-Badezimmer mit Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Ausstattung: Fußbodenheizung, ein modernes Smart-Home-System sowie zargenbündige, deckenhohe Türen unterstreichen den exklusiven Charakter. Hochwertige Eiche-Aluminium-Hebeschiebetüre inkl. Raffstore und Fenster der Premiummarke Josko sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein elegantes Wohnambiente.

Ausstattung

Besonders hochwertige Ausstattung mit wunderschöner und hochwertiger Einbauküche mit Marken-Geräten, Eichenparkett, großformatige Fliesen, hochwertige Hebeschiebetür der Premium-Marke Josko, Smart-Home und vieles mehr...

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Landshut – dem Hofberg.

Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einer erstklassigen Infrastruktur:

Mobilität: Die Stadtmitte liegt lediglich 2 km entfernt und ist bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, zu Fuß oder Auto erreichbar. Zudem sorgt die unmittelbare Anbindung an die Buslinie 7 für eine perfekte Taktung in die Innenstadt.

Nahversorgung: Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in direkter Laufweite. Bäcker, Metzger, Supermärkte und eine Apotheke sind in unmittelbarer Nähe.

Für Spaziergänge im Grünen sind die Waldwege und Wanderpfade rund um den Hofgarten in idealer Nähe und lassen Naturliebhaberherzen höher schlagen.

Ein ruhiger Rückzugsort, der durch seine zentrale Lage und die exzellente Erreichbarkeit besticht.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

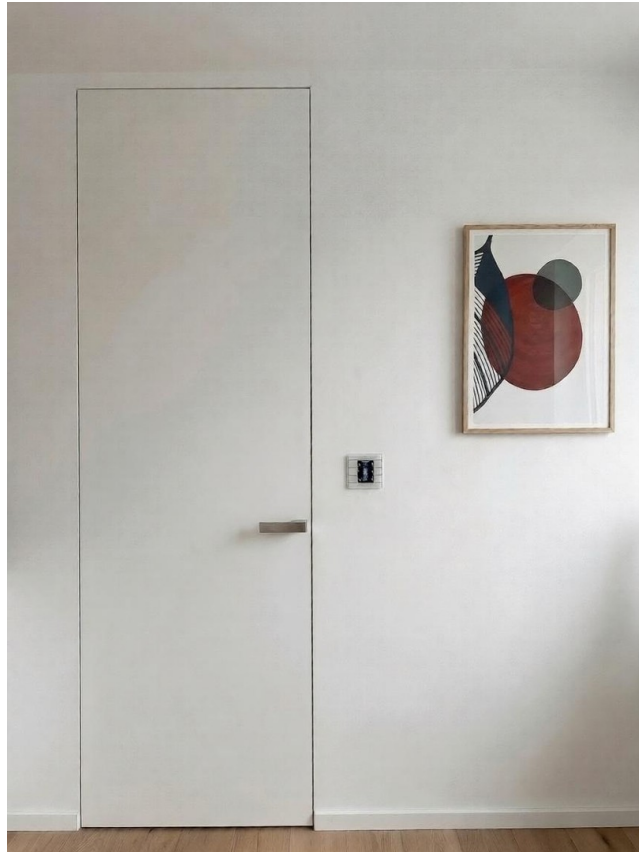
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	57,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



PURISTISCH WOHNEN

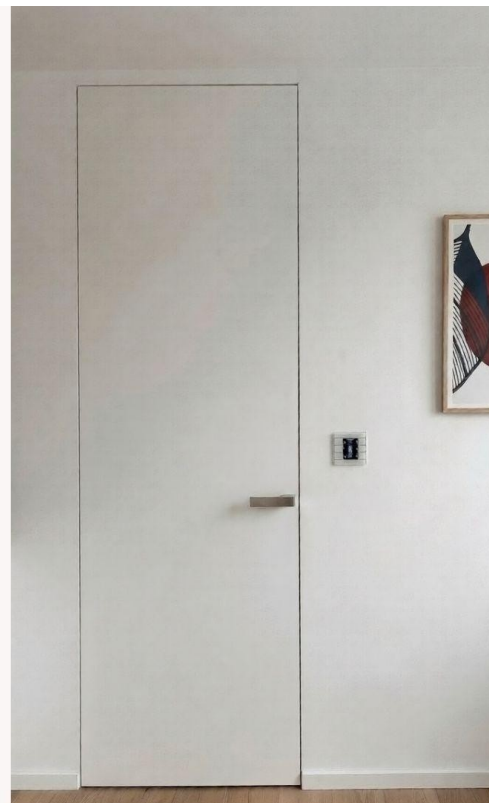
EXKLUSIVE EG-WOHNUMG
AM HOFBERG

EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN



OBJEKTDATEN

Objektart	Erdgeschosswohnung
Wohnfläche	ca. 65 Quadratmeter
Nutzfläche	ca. 85 Quadratmeter
Baujahr	2021
Parkplatz	Privater Stellplatz
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis A+
Heizungsart	Wärmepumpe / Fußbodenheizung
Mietpreis	1.300 €



Exposé - Galerie

OBJEKT BESCHREIBUNG

Diese hochwertige Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre exzellente Lage in Hofberg - im Herzen von Landsberg - eingebettet zwischen den begehrten Wohnlagen Högberg und Moniberg.

Die Kombination aus urbaner Zentralität und naturnahem Wohnen macht diese Immobilie besonders attraktiv.

Der großzügig gestaltete Wohn-, Ess- und Küchenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und besticht durch seine offene Raumgestaltung sowie den direkten Zugang zur eigenen Terrasse – ideal für entspannte Stunden im Freien. Die hochwertige, puristische Einbauküche ist mit Markengeräten inklusive Waschmaschine ausgestattet und fügt sich harmonisch in das moderne Wohnkonzept ein.

Das Schlafzimmer verfügt über eine praktische Ankleidekabine und bietet direkten Zugang zu einem stilvollen En-Suite-Badezimmer mit Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC.

Die Wohnung erfüllt höchste Ansprüche an Komfort und Ausstattung: Fußbodenheizung, ein modernes Smart-Home-System sowie zargenbündige, deckenhohe Türen unterstreichen den exklusiven Charakter. Hochwertige Eichen- und Aluminium-Hebeschiebetüre inkl. Raffstore und Fenster der Premiummarke Josko sorgen für lichtdurchflutete Räume und ein elegantes Wohnambiente.

DESIGNED FOR SMART LIVING



1

Die Wohnung wird (auf Wunsch) möbliert vermietet.
Wohnen/Essen: Stylishes Sofa sowie ein Esstisch mit passenden Stühlen.
Schlafen: Doppelbett, Kleiderschrank.



3

Die moderne Einbauküche ist auf alle Wünsche offen und ist mit hochwertigen Markengeräten bestückt: Backofen mit Selbstreinigungsfunktion (Pyrolyse) & integrierte Mikrowelle. Großer Kühl- und Gefrierschrank sowie ein Geschirrspüler. Eine Waschmaschine ist in der Küchenzeile integriert.



2

Edler Parkettboden in den Wohnbereichen trifft auf moderne, großformatige Fliesen im Bad, die nicht nur optisch überzeugen, sondern besonders pflegeleicht sind.



4

Deckenhohe Innentüren und massive, große Eichenholz-Hebeschiebetüre schaffen ein großzügiges, lichtdurchflutetes Raumgefühl mit stufenlos einstellbaren Raffstores

Exposé - Galerie



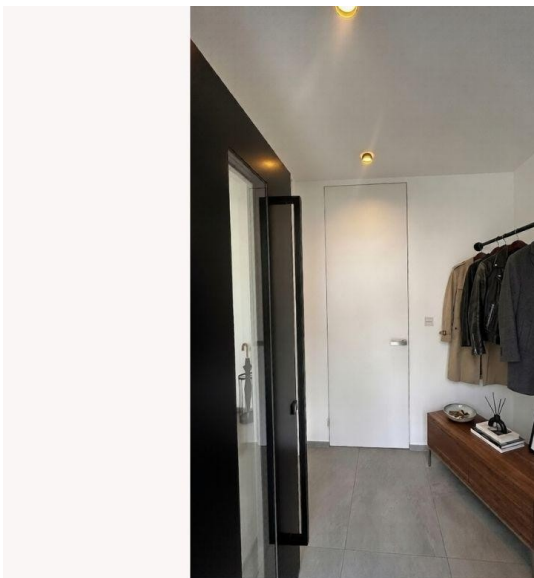
PRIVATER MASTERBEREICH

Schlafzimmer, Ankleide und das Hauptb
geschickt vom Wohnbereich separiert.

Ihr Schlafrum vereint puristische Ästhetik r
warmen Wohlfühlatmosphäre und lädt
großzügigen 200×200 cm Polsterbett zur m
Regeneration ein.

Deckenhohe Türen und das harmonische Far
aus Naturtönen schaffen ein helles, e
Raumgefühl, das durch den pur
Garderobenschrank perfekt abgerundet wird.
Die Ankleide ist direkt an das Schl
angegrenzt und bietet Stauraum, oh
Schlafzimmer einzuengen.

En-Suite Bad: Das Hauptbad ist dire
Schlafbereich aus begehbar. Das Zusammen
edlem Echtholz-Waschtisch, großformatigen
und hochwertigen schwarzen Armaturen sorg
exklusives und zugleich wohnliches Ambiente



ENTREE

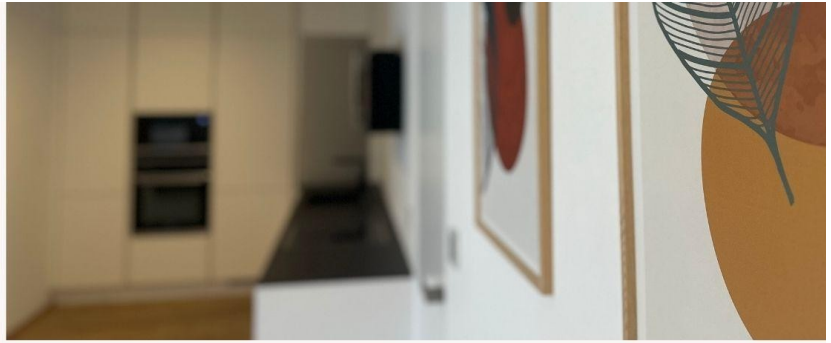
GÄSTE-WC



Bereits beim Betreten der Wo
wird der hohe Designanspruch
spürbar: Die Diele empfängt
klarer Linienführung, großfor
Fliesen und einem durchdach
Lichtkonzept aus modernen
Deckenspot.

Das Gäste-WC: Ein echtes De
Statement. Die Kombination
einem massiven Echtholz-Wa
einem stilvollen Betonwascht
und mattschwarzen Armature
konsequent die Ästhetik der
gesamten Wohnung fort.
Ein bodentiefe Fenstereleme
für natürliches Licht, währen
indirekte Beleuchtung für ein
warmes, einladendes Ambien

Exposé - Galerie



PURISTISCH
WOHNEN



GRUNDRISS

Wohnen / Essen / Küche:	27,5 m ²
Diele:	3,7 m ²
Gäste-WC:	2,1 m ²
Schlafen:	11,6 m ²
Ankleide:	8,5 m ²
Bad:	6,6 m ²
Terrasse:	20,0 m ²



Exposé - Galerie

EXZELLENT LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Landshut – dem Hofberg. Hier verbindet sich naturnahes Wohnen mit einer erstklassigen Infrastruktur:

Mobilität: Die Stadtmitte liegt lediglich 2 km entfernt und ist bequem in wenigen Minuten mit dem Fahrrad, Fuß oder Auto erreichbar. Zudem sorgt die unmittelbare Anbindung an die Buslinie 7 für eine perfekte Taktung in die Innenstadt.

Nahversorgung: Alles für den täglichen Bedarf befindet sich in direkter Laufweite. Bäcker, Metzgereien, Supermärkte und eine Apotheke sind in unmittelbarer Nähe.

Für Spaziergänge im Grünen sind die Waldwege und Wanderpfade rund um den Hofgarten in idealer Nähe. Dies lässt Naturliebhaberherzen höher schlagen.

Ein ruhiger Rückzugsort, der durch seine zentrale Lage und die exzellente Erreichbarkeit besticht.

CONTACT US

+49 151 65174895
real-estate@cube-holding.com

CUBE
REAL ESTATE 