Exposé

Dachgeschosswohnung in Hohenthann

Exklusive Dachterrassenwohnung – moderner Neubau (3 Jahre)

Objekt-Nr. OM-455353

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **465.000 €**

Ansprechpartner:
M. Zachmann

84098 Hohenthann
Bayern
Deutschland

Baujahr	2023	Übernahmedatum	01.10.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	95,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	35.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	335 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Stilvolle Dachgeschosswohnung vereint modernes Wohnen mit höchstem Komfort und überzeugt durch ihre außergewöhnliche Lage im obersten Geschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (KfW-Effizienzhaus 55 EE) mit nur 8 Wohneinheiten.

Ein echtes Highlight ist die großzügige (32 m²) große Süd-Dachterrasse, die Ihnen sonnige Stunden und einen traumhaften Ausblick bietet – perfekt zum Entspannen oder für gesellige Abende.

Die Wohnung ist bequem und barrierefrei über Aufzug oder Treppenhaus erreichbar, ist somit optimal für Senioren geeignet.

Im Mittelpunkt steht der offene Wohn- und Essbereich mit einer hochwertigen, exklusiven Einbauküche inklusive Kochinsel. Die moderne Küche ist vollständig ausgestattet mit Induktionskochfeld samt integriertem Dunstabzug, Backofen, Spülmaschine sowie stilvoller Spüle mit Armatur. Eine integrierte Kaffeebar sowie zahlreiche Schränke und Auszüge sorgen für maximalen Komfort und viel Stauraum.

Das elegante Badezimmer überzeugt mit sandfarbenen Fliesen, einer Dusche sowie einer Badewanne und hochwertigen, weißen Badmöbeln (Waschtisch und Spiegelschrank). Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden sich sowohl in der Wohnung als auch optional im gemeinschaftlichen Waschraum im Keller.

Die Wohnung verfügt über:

• zwei gut geschnittene Schlafzimmer

• einen großzügigen Wohn- und Essbereich

• Fußbodenheizung in allen Räumen

• einen praktischen Abstellraum innerhalb der Wohnung

• einen separaten Kellerraum (10 m²)

• eine Einzelgarage mit Vorbereitung für eine Wallbox

Elektrische Rollläden zur Dachterrasse sowie an den Dachfenstern sorgen für zusätzlichen Komfort.

Der hochwertige Vinylboden in eleganter Eichenoptik schafft eine warme und einladende Wohnatmosphäre.

Verkauf direkt vom Eigentümer – Makleranfragen sind nicht erwünscht.

Ausstattung

Die Einbauküche sowie die Badmöbel sind nicht Bestandteil des Kaufpreises und sind vom Käufer separat abzulösen.

Fußboden:
Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:
Balkon, Keller, Dachterrasse, Aufzug, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnung wird durch den Eigentümer selbst bewohnt. Ein Teil der Bilder wurden vor dem Erstbezug 2023 aufgenommen. Ein Video kann gern zugeschickt werden.

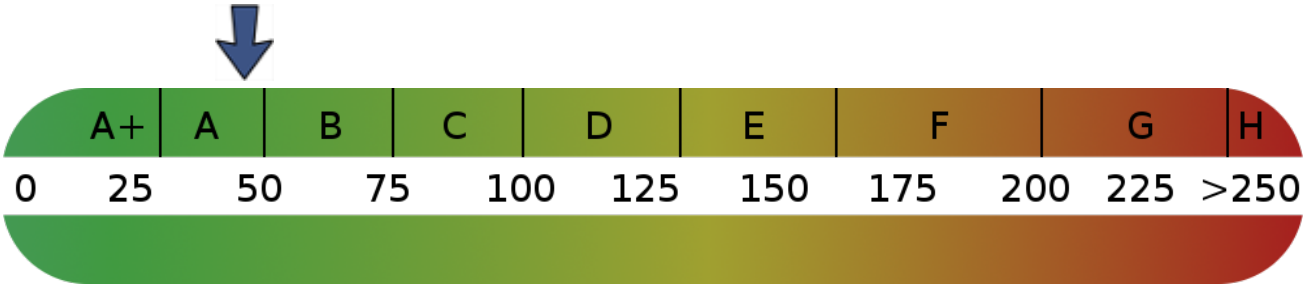
Lage

Hohenthann liegt im Landkreis Landshut und bietet ruhiges Wohnen im Grünen. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Umgebung vorhanden. Gute Anbindung an die Städte Landshut, Regenburg und Ingolstadt sowie in Richtung München. Es besteht eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Autobahn A92, A93 und die Bundesstraße B15n. Der Flughafen München ist ebenfalls gut mit dem Auto erreichbar. Die Umgebung lädt zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten in der Natur ein.

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

Exposé - Energieausweis

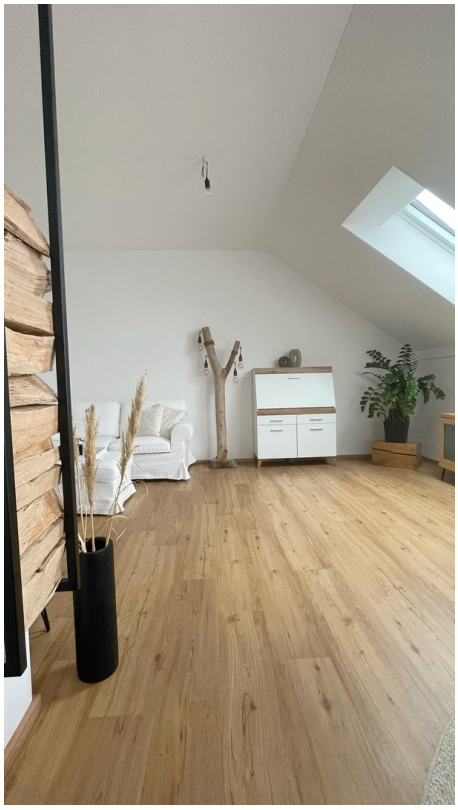
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	48,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie

Küche

Exposé - Galerie

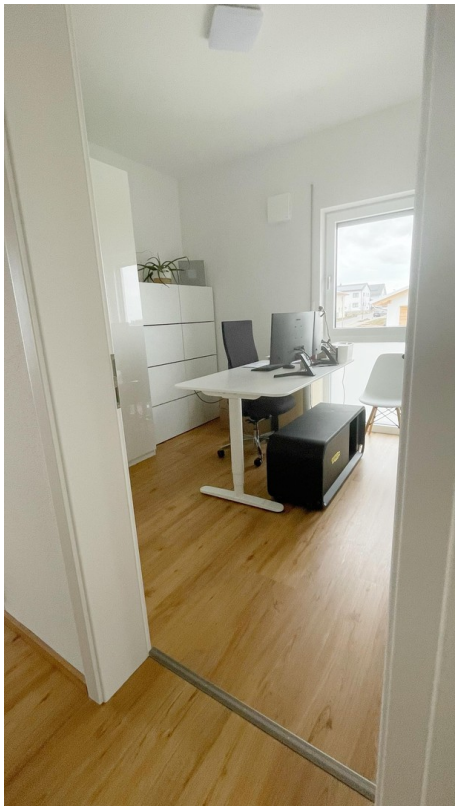


Wohnbereich

Schlafzimmer

Exposé - Galerie

Flur



Arbeitszimmer

Exposé - Galerie

Flur

Bad - Eingang

Exposé - Galerie

Bad - Badewanne

Bad - Dusche

Exposé - Galerie

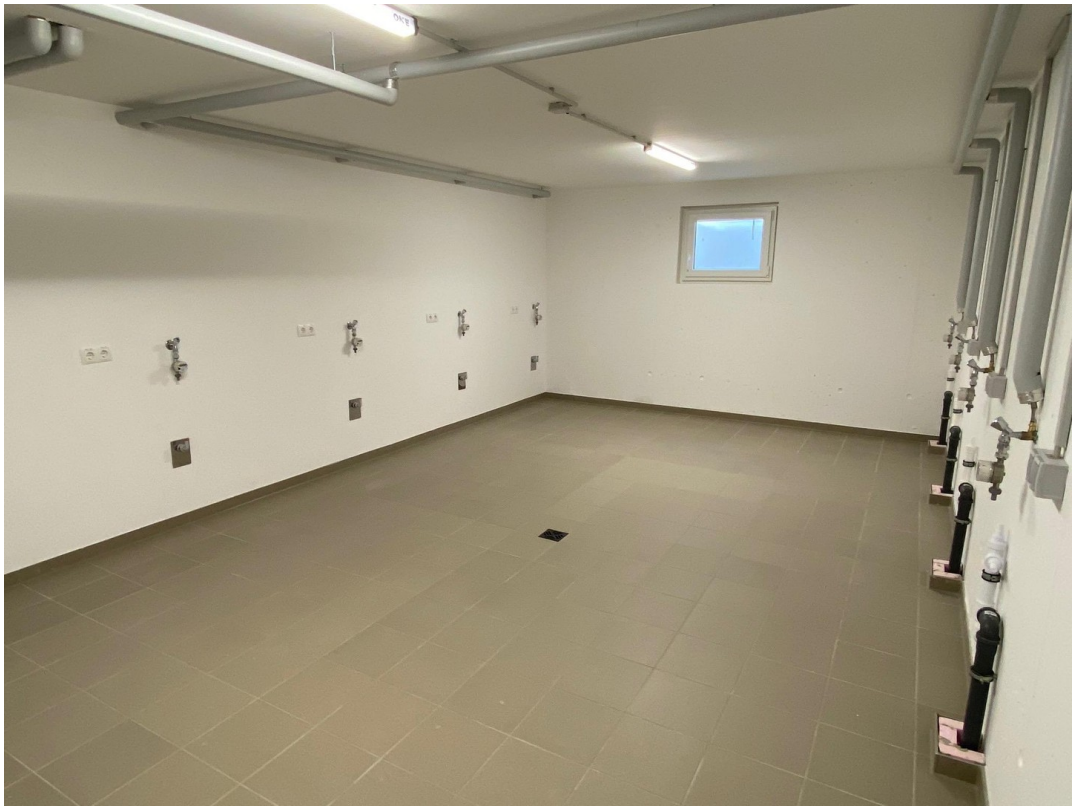
Bad - Waschtisch

Bad - Waschtisch

Exposé - Galerie

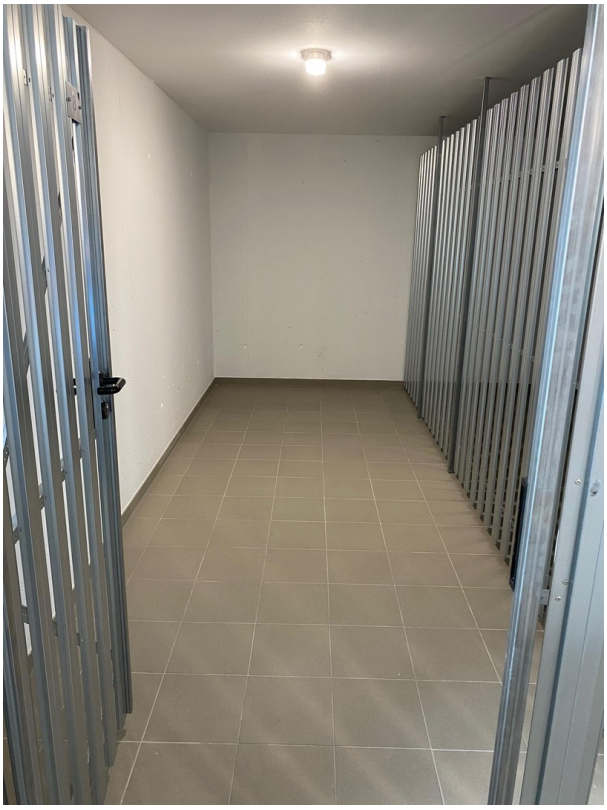
Balkon

Balkon



Waschkeller

Exposé - Galerie



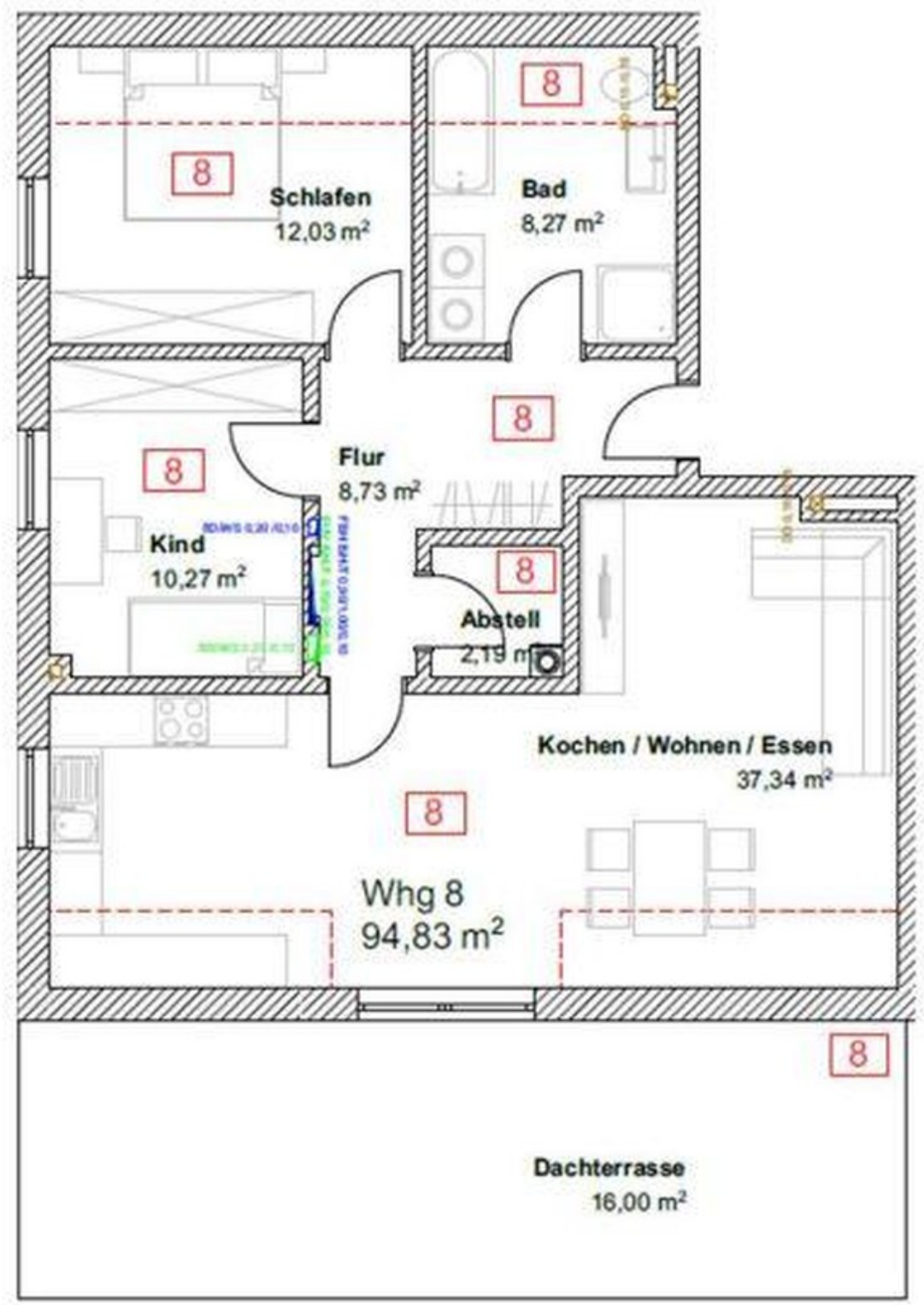
Keller

Keller

Garagenbereich

Exposé - Galerie

Garagenbereich

Aussenansicht

Exposé - Grundrisse