

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Landshut

### Charmante DHH in Traumlage, provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-457758

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **645.000 €**

Ansprechpartner:  
Christine Moser

84028 Landshut  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	308,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Etagen	4	Badezimmer	2
Zimmer	4,00	Garagen	1
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese attraktive Doppelhaushälfte vereint Wohnen und Arbeiten in Top-Lage, am Moniberg.

Die Immobilie ist wegen ihrer angenehmen Größe von ca. 135 m<sup>2</sup> und der cleveren Raumaufteilung perfekt für die kleine Familie oder das Paar jeden Alters.

Sie erreichen über eine mit Glaselementen überdachte Terrasse mit einem kleinen, leicht zu pflegenden Vorgarten das Untergeschoss. Da es sich bei der Doppelhaushälfte um ein Hanghaus handelt, sind die Räume im UG ebenerdig zu erreichen und als Wohnräume zu verstehen.

Ein Highlight dieser vierstöckigen Doppelhaushälfte ist der helle, offene Wohn- und Essbereich, sowie eine großzügige Einbauküche mit hochwertigen Geräten und Blick über den Moniberg, sowie einem Durchgang zur Speisekammer. Bodentiefe, doppeltürige Fenster im Erdgeschoss schaffen eine lichtdurchflutete Wohlfühlumgebung.

Im Obergeschoss befinden sich zwei großzügige Schlafzimmer, eines davon mit Zugang auf den Balkon. Außerdem befindet sich im Obergeschoss das Masterbad mit Doppel-Waschbecken, Dusche und Badewanne.

Im Dachspitz finden Sie eine Sauna, sowie ausreichend Stauraum.

Auf einer Grundstücksfläche von ca. 308 qm haben Sie nicht nur eine, sondern gleich mehrere Möglichkeiten (drei Terrassen), sich auch eine Wohlfühlumgebung im Außenbereich zu schaffen.

## Ausstattung

- Neue Gastherme in 2020
- Hochwertige Einbauküche
- Sauna im Dachspitz
- Garage mit zusätzlichen zwei Außenstellplätzen
- Dachterrasse mit herrlichem Ausblick über der Garage
- Gäste-WC
- Master- und Gästebad
- Provisionsfrei und sofort bezugsfrei

\*\*\*Bitte beachten Sie, dass für die Garage und die Stellplätze weitere 25.000 Euro anfallen\*\*\*

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Die Umgebung zeichnet sich durch eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel aus. Die nächste Bushaltestelle befindet sich nur zwei Fußminuten entfernt. Für Pendler ist der Hbf Landshut nur ca. 3 km entfernt.

In der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ein REWE-Supermarkt, sowie viele weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich nur 800 Meter entfernt. Außerdem ist das Kinderhaus am Moniberg, ein Kindergarten, nur 300 Meter entfernt, ideal für kleine Kinder. Ältere Kinder können die Grundschule in der Nähe besuchen, während die Hochschule Landshut auch nur in wenigen Autominuten entfernt liegt.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass dieses Haus nicht nur durch seine großzügige Wohnfläche, sondern auch durch die familienfreundliche Umgebung besticht. Es ist ein perfekter Ort zum Leben, Spielen und Arbeiten.

Wenn Sie auf der Suche nach einem neuen Zuhause sind, das all diese Vorteile vereint, zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Ihr neues Zuhause am Moniberg wartet auf Sie!

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

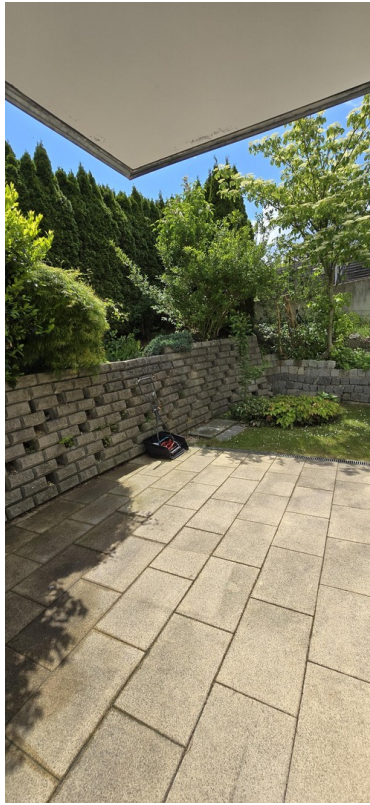
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,50 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Südtterasse, nur eine von drei

# Exposé - Galerie



Garten Süd-/Westausrichtung



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Einbauküche mit Zugang Speis

# Exposé - Galerie



Treppenhaus



Masterbad mit Doppelwaschbecke

# Exposé - Galerie



Masterbad mit Badewanne



Gäste-WC

# Exposé - Galerie



Gäste-Bad mit Dusche



Überdachte Terrasse Eingang

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Ausblick vom Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



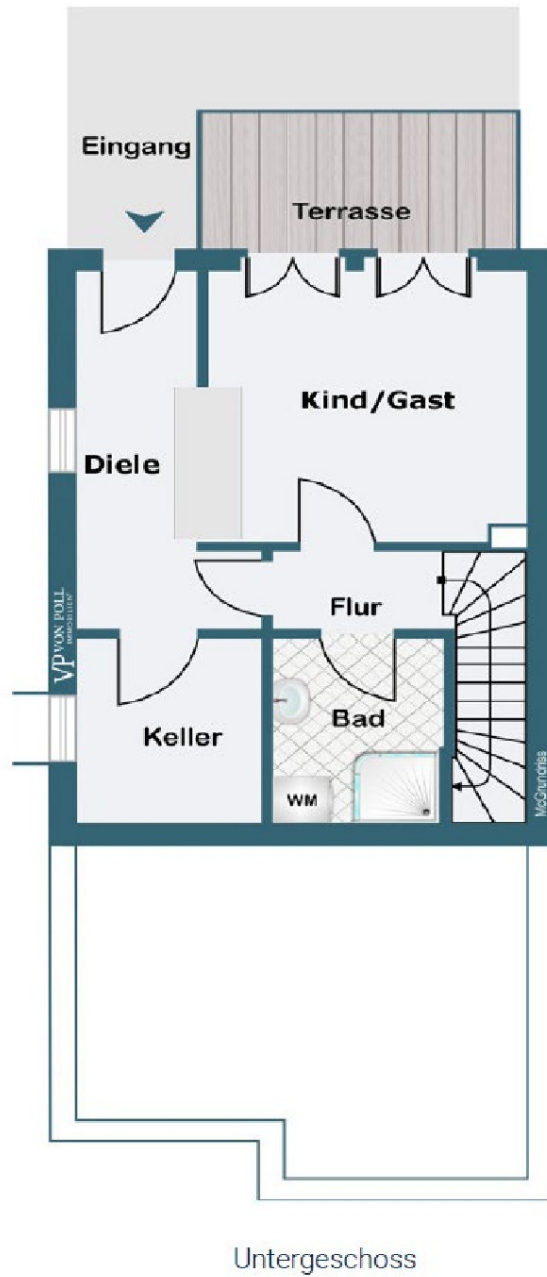
Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie

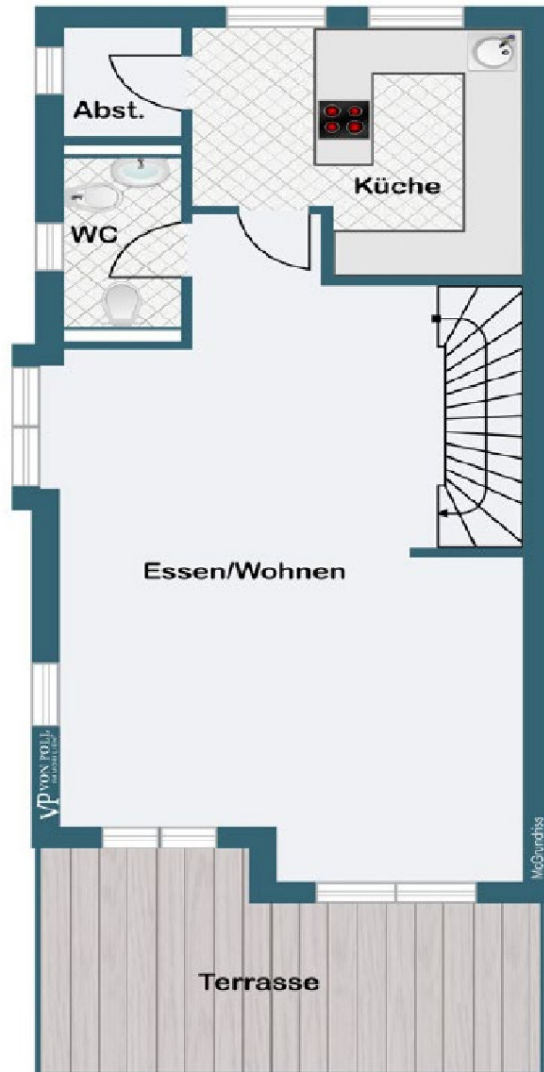


Sauna im Dachspitz

# Exposé - Grundrisse

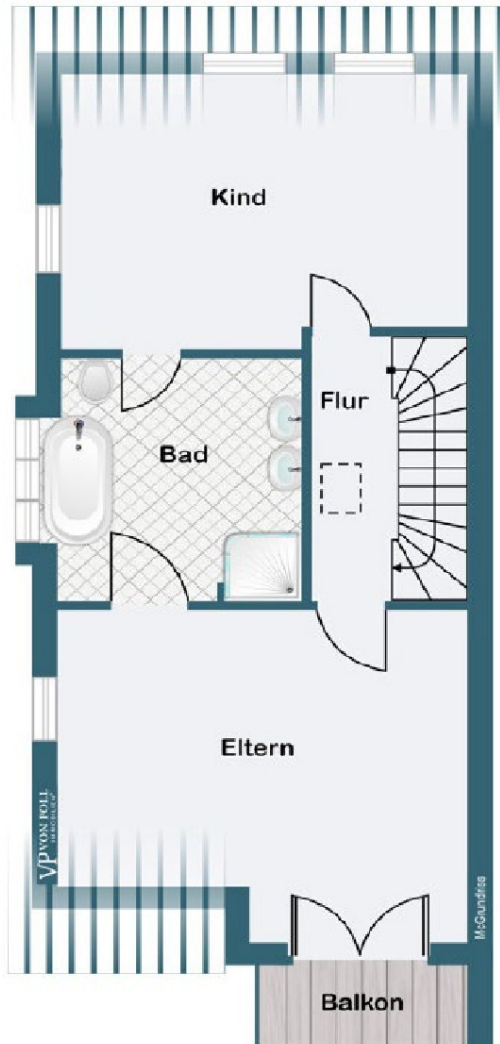


# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

+ Dachgeschoss mit Sauna