

Exposé

Wohnung in Landshut

Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon in Landshut, ruhig & provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-460408

Wohnung

Verkauf: **355.000 €**

Ansprechpartner:
Kett Thomas

84036 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1956	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	84,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	280 €	Heizung	Sonstiges
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Provisionsfrei, da direkt vom Eigentümer verkauft!

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses und bietet auf gut 84 m² Wohnfläche eine freundliche, helle Atmosphäre und eine sehr angenehme Raumaufteilung.

Ob für Paare, kleine Familien oder als langfristige Kapitalanlage – hier lässt es sich wunderbar leben.

Der gemütliche Westbalkon ist einer meiner Lieblingsplätze: Sonne von Mittag bis in die Abendstunden und dabei angenehm ruhig.

Ausstattung

- * 84 m², 3 gut geschnittene Zimmer
- * Sonniger, großer Westbalkon
- * Einbauküche inkl. Kühl-Gefrierkombination, Ceran-Kochfeld
- * komplette Kernsanierung 2006 (u. a. Elektrik, Wärmedämm-Verbundsystem, Wasserleitungen, Parkettböden, Bad komplett, Fenster...)
- * Heizung mittels Fernwärme (Biomasse-Heizkraftwerk), Anlagentechnik von 2013
- * 2 Kellerabteile mit viel Stauraum
- * separater, abschließbarer Fahrradkeller
- * Kfz-Stellplatz direkt am Haus

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Schönbrunn zählt zu den besonders beliebten Wohngegenden Landshuts – ruhig, grün und dennoch stadtnah. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar.

Die Umgebung ist gewachsen und freundlich – man kennt sich, grüßt sich und fühlt sich sicher.

Die Landshuter Altstadt liegt nur rund 3 km entfernt, bequem mit Fahrrad oder Bus erreichbar – ideal für einen Spaziergang, einen Kaffee in der Sonne oder einen gemütlichen Bummel durch die Gassen.

Für den täglichen Bedarf ist alles in unmittelbarer Nähe:

Bushaltestelle, Bäckerei, Apotheke sowie Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe, Lidl und dm erreichen Sie bequem zu Fuß. Auch kleine Restaurants und eine Eisdielen im beliebten Kaserneneck laden ganz in der Nähe zum Verweilen ein.

Kulturinteressierte profitieren von der hervorragenden Lage nahe dem Theaterzelt, dem Jugendkulturzentrum Alte Kaserne und der Sparkassenarena.

Ein besonderes Highlight sind die beliebten Sommerfeste in der Umgebung, darunter das „Umsonst & Draußen“ oder das Afrika-Fest. Diese beliebten Veranstaltungen finden in angenehmer Entfernung statt, so dass sie zu Fuß erreichbar sind und dennoch die ruhige Wohnatmosphäre nicht beeinträchtigen.

Auch Sport- und Naturliebhaber kommen voll auf ihre Kosten: Das Kletterzentrum des DAV, ein Boxclub, das Naherholungsgebiet Gretlmühle, sowie der Isarradweg sind ganz leicht zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	121,90 kWh/(m ² a)



Exposé - Galerie



Wohnen, hier noch mit Möbeln

Exposé - Galerie



Blick auf den Westbalkon



Balkon mit Blick ins Grüne

Exposé - Galerie



Gemütlich und ruhig



Blick ins Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Offener Wohn-Essbereich



Viel Platz für Gäste

Exposé - Galerie



Aussicht ins Grüne



Bad mit Morgensonne

Exposé - Galerie



Große Echtglasdusche



Homeoffice mit Tageslicht

Exposé - Galerie



Großzügiger Einbauschränk



Praktische Schiebetüren

Exposé - Galerie



Moderne Einbauküche



Hängeschränke für Stauraum

Exposé - Galerie



Kühl-Gefrierkombination



Schlafzimmer mit "Seeblick"

Exposé - Galerie



Nische für Regallösung