

Exposé

Dachgeschosswohnung in Landshut

Helle 2 1/2 - Zimmer-Wohnung in LA-West



Objekt-Nr. OM-465679

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **305.000 €**

Ansprechpartner:
Rudolf Schulz

84034 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1989	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	67,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	380 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die sehr gepflegte, helle Wohnung befindet sich im 2. und damit im obersten Geschoss eines im Jahr 1989 erbauten Gebäudes mit 9 Wohnungen. Das zur gleichen Wohnanlage gehörende Nachbargebäude mit separatem Eingang verfügt ebenfalls über 9 Wohnungen. Die letzten größeren Sanierungsmaßnahmen wurden in 2019/2020 durchgeführt: Tiefgarage, Wasserleitungen und Heizung. Der Energieausweis (2018) beruht noch auf Werten vor der Heizungssanierung.

Dem nach Süden ausgerichteten Wohnzimmer mit schönem Parkettboden ist ein sonniger Balkon mit Blick zur Burg Trausnitz vorgelagert. Das Schlafzimmer, ebenfalls mit Parkettboden, ist nach Osten ausgerichtet und verfügt über einen architektonisch besonders gestalteten Erker mit Fensterfronten bis zum Boden. In der Küche mit PVC-Boden ist eine Einbauküche vorhanden. Der Küche vorgelagert ist das als Essplatz oder als Büro nutzbare 1/2 Zimmer. Das großzügige Badezimmer mit Fenster verfügt über Fliesenboden, eine Badewanne, WC und Waschbecken sowie Anschluss für die Waschmaschine.

Zur Wohnung gehört des weiteren ein Kellerraum.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Einbauküche

Lage

Die ruhige Wohnanlage befindet sich im Stadtteil Landshut-West, zur einen Seite hin an einer Nebenstraße (30er-Zone), ansonsten ringsum an Spielstraßen gelegen. Direkt vor dem Haus ist eine Bushaltestelle, so dass die Innenstadt, der Bahnhof oder das Einkaufszentrum Landshut-Park leicht zu erreichen sind.

Für Pendler ideal ist die Lage außerdem durch die Nähe zur Auffahrt LA-West der Autobahn A92 (München - Deggendorf).

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs wie Bäckerei, Metzgerei, Apotheke, Bank und Hausarzt befinden sich in fußläufiger Entfernung; Lebensmittelmarkt und Discounter sind lediglich 1,6 km, das Einkaufszentrum Landshut-Park etwa rd. 2 km entfernt. Der Bahnhof ist zu Fuß oder per Rad 1,4 km und per Auto 2,5 km entfernt. Bis zur Innenstadt sind es knapp 3 km.

Die Lage zeichnet sich weiter besonders durch die unmittelbare Nähe zur angrenzenden Flutmulde und den renaturierten Isar-Auen aus. Ideale Bedingungen zum Spazieren, Joggen oder Radfahren.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	118,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Südseite des Gebäudes

Exposé - Galerie



Hauseingang



Flur

Exposé - Galerie



Wohnzimmer-2 u. Balkon



Schlafzimmer-1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer-2



Erker im Schlafzimmer-1



Erker im Schlafzimmer-2

Exposé - Galerie



Diele, li. Küche, re. Schlafzi



Essdiele-1

Exposé - Galerie



Essdiele-2



Badezimmer mit Fenster

Exposé - Galerie



Badezimmer mit Wanne



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

