

Exposé

Doppelhaushälfte in Landshut

Architektenhaus mit Charakter – geschaffen für Familien



Objekt-Nr. OM-472851

Doppelhaushälfte

Verkauf: **895.000 €**

84028 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1997	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	396,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	3	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	216,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Schon beim Betreten dieses außergewöhnlichen Architektenhauses wird deutlich, dass hier nicht einfach Wohnraum geschaffen wurde, sondern ein Zuhause mit Atmosphäre und durchdachter Architektur.

Der großzügig gestaltete Eingangsbereich empfängt Bewohner und Gäste mit viel Platz und einer angenehmen Offenheit. Maßgefertigte Einbauschränke sorgen für praktischen Stauraum. Gleichzeitig bietet dieser Bereich genügend Fläche, um bei Bedarf einen separaten Homeoffice- oder Arbeitsbereich abzutrennen – ideal für modernes Arbeiten von zu Hause.

Das Herzstück des Hauses bildet die lichtdurchflutete Gartenebene.

Hier wurde bewusst auf eine offene Architektur gesetzt. Wohn-, Ess- und Küchenbereich gehen harmonisch ineinander über und schaffen ein großzügiges Raumgefühl. Die beeindruckende Sichtbalkendecke unterstreicht den besonderen Charakter des Hauses und verleiht den Räumen eine warme, wohnliche Atmosphäre.

Große Fensterflächen holen den Garten ins Haus und öffnen sich zur sonnigen Südwest-Terrasse. Von morgens bis in die Abendstunden genießt man hier Sonne und Ruhe. Dank der liebevoll angelegten und eingewachsenen Bepflanzung entstehen den ganzen Tag über sowohl sonnige als auch angenehm schattige Plätze.

Der Garten selbst ist eine kleine grüne Oase – ideal zum Spielen, Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Sommerabende mit Familie und Freunden.

Die hochwertige Schreinerküche fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Mittelpunkt ist die massive Holztheke – perfekt für den schnellen Espresso am Morgen, ein gemeinsames Frühstück oder den ungezwungenen Küchenplausch mit Gästen.

Komplettiert wird diese Ebene durch ein modern renoviertes Gästebad mit bodengleicher Dusche und Tageslicht sowie einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit sämtlichen Anschlüssen.

Im gesamten Erdgeschoss sorgen hochwertiges Eichenparkett und eine angenehme Fußbodenheizung für hohen Wohnkomfort.

Im Obergeschoss setzt sich das durchdachte Wohnkonzept konsequent fort.

Hier befinden sich das großzügige Elternschlafzimmer sowie zwei helle Kinderzimmer. Ein besonderes Highlight ist die dazwischenliegende Spielgalerie, die den Kinderbereich miteinander verbindet. Sie schafft zusätzlichen Raum zum Spielen, Lesen oder Lernen und macht diese Ebene zu einem idealen Familienbereich.

Auch hier wurde durchgehend hochwertiges Eichenparkett verlegt, wodurch ein harmonisches Gesamtbild entsteht.

Abgerundet wird das Obergeschoss durch ein großzügiges Familienbad mit Badewanne – genügend Platz für den Alltag einer Familie.

Ein weiterer besonderer Pluspunkt ist der vollständig ausgebaute Dachspitz.

Die offene Galerie eignet sich hervorragend als Rückzugsort für Jugendliche, als stilvolles Homeoffice, Atelier oder Hobbyraum. Dank der offenen Architektur entstehen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, die sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen.

Ausstattung

Bereits bei der Planung wurde großer Wert auf Energieeffizienz gelegt. Das Haus entstand als Niedrigenergiehaus nach dem damaligen Stand der Technik und erreicht heute eine Energieeffizienzklasse C mit einer Tendenz in Richtung B. Damit bietet die Immobilie auch langfristig eine solide energetische Basis. Die Angaben entsprechen dem vorliegenden Energieausweis. Diese Doppelhaushälfte - gebaut wie ein Einfamilienhaus - verbindet anspruchsvolle Architektur, hochwertige Materialien und eine außergewöhnlich

familienfreundliche Raumaufteilung mit einer ruhigen Wohnlage im beliebten Landshuter Moniberg.

Ein Haus, das mit seiner offenen Bauweise, den vielen liebevollen Details und dem traumhaft eingewachsenen Garten nicht nur Wohnraum bietet, sondern Lebensqualität.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Dieses Architektenhaus ist ein Zuhause für Menschen, die Großzügigkeit, Individualität und Geborgenheit gleichermaßen schätzen.

Lage

Die Lage Am Mitterfeld liegt im beliebten Landshuter Stadtteil Moniberg in einer ruhigen Anliegerlage. Geprägt von gepflegten Häusern und einer leichten Hanglage, bietet sie ein naturnahes und zugleich stadtnahes Wohngefühl. Von hier aus genießt man eine grüne Umgebung mit Spazierwegen durch Wiesen und Feldern direkt vor der Haustür, während sich das historische Stadtpanorama von Landshut in unmittelbarer Nähe öffnet und in wenigen Minuten erreichen lässt. Dank der hervorragenden Infrastruktur lassen sich alltägliche Erledigungen bequem und schnell erledigen. Bäckereien, Metzgereien und Supermärkte befinden sich im nahen Umfeld, ebenso wie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen – ideal für Familien. Die Altstadt von Landshut mit ihren historischen Gassen, der Burg Trausnitz, zahlreichen Cafés und Restaurants ist sozusagen einen Steinwurf entfernt, zu Fuß, mit dem Fahrrad oder dem Bus.

Auch verkehrstechnisch überzeugt die Lage: Über die nahegelegene B299 und die Autobahn A92 gelangen Pendler zügig in Richtung München, Regensburg oder Dingolfing, aber auch Vilsbiburg und Rosenheim. Der Landshuter Hauptbahnhof sowie der Flughafen München sind ebenfalls gut erreichbar, was den Standort nicht nur für Familien, sondern auch für Berufspendler attraktiv macht.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung vielfältige Möglichkeiten: Spaziergänge durch die grüne Höhenlage, Ausflüge in die Isar-Naherholungsgebiete oder sportliche Aktivitäten in der Natur sorgen für ein entspanntes Wohnumfeld. Die Kombination aus ruhiger, naturnaher Lage und Innenstadt-Nähe macht das Wohnen am Mitterfeld zu einer der besonders begehrten Wohnadressen Landshuts.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	101,42 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

