

Exposé

Einfamilienhaus in Landshut

Privatverkauf: Top saniertes Einfamilienhaus für die ganze Familie



Objekt-Nr. OM-473116

Einfamilienhaus

Verkauf: **890.000 €**

84032 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	595,00 m ²	Schlafzimmer	6
Zimmer	8,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	178,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das Haus verfügt über einen hellen, großzügigen Eingangsbereich. Gleich vom Eingangsbereich abgehend befinden sich ein Gäste-WC sowie ein Raum, der momentan als Abstellkammer und Garderobe genutzt wird. Bei der Kernsanierung 2020/21 wurden die weiteren Räume im Erdgeschoss zu einem weitläufigen Wohn- und Essbereich mit offener Küche zusammengelegt. Die Küche wurde 2021 neu eingebaut und verfügt unter anderem über eine große Kücheninsel und über hochwertige Miele-Einbaugeräte. Die Küche ist im Preis enthalten.

Über ein helles Treppenhaus – hier wurden im Zuge der Sanierung zwei neue Fenster eingebaut – gelangen Sie in den ersten und zweiten Stock des Hauses. Hier befinden sich je drei Zimmer sowie je ein Badezimmer. Im ersten Stock gibt es zusätzlich ein separates WC, im zweiten Stock ist das WC im Bad integriert.

In einem der Zimmer im 2. OG sind noch Küchenanschlüsse vorhanden, hier könnte also auch eine zweite Küche eingebaut werden.

Ein großer, allerdings unrenovierter Keller (Heizungsraum mit Platz/Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner, große Werkstatt mit Waschbecken, drei weitere kleinere Räume) sowie ein nicht ausgebauter Speicher bieten viel Platz für alles, was nicht das ganze Jahr über gebraucht wird.

Im ca. 500m²-großen Garten befinden sich zwei Terrassen (2022/2026) sowie ein 2025 neu errichteter Schuppen, in dem die Fahrräder der ganzen Familie, Kinderwagen, Laufräder sowie alle notwendigen Gartengeräte bequem Platz finden. Auch eine Schaukel für zwei Kinder mit integriertem Klettergerüst sowie ein Sandkasten sind im Preis enthalten.

Angenehm ist, dass sich der Hauptteil des Gartens hinter dem Haus befindet, was ihn ruhiger und weniger einsichtig macht. Auch wurden viele Obstbäume und -sträucher gepflanzt (unter anderem: Apfel, Zwetschge, Birne, Kirsche, Mirabelle, Jostabeere, Felsenbirne).

Es gibt keine Garage, allerdings befindet sich ein abgesenkter Bordstein an einer Seite des Grundstücks, sodass eine Garage/Carport/Doppelstellplatz auf dem Grundstück leicht verwirklicht werden könnte.

Ausstattung

Das Haus wurde 2020/2021 umfassend, auch energetisch saniert. Dabei wurden unter anderem folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Vollständige Erneuerung der Wasserrohre und der Elektrik
- Erneuerung des kompletten Abwassersystems inklusive Hausanschluss
- Erneuerung aller Bäder und WCs
- Öffnung des Grundrisses im Erdgeschoss
- Verputzen und Streichen aller Wohnräume
- Verbreiterung einer Gaube und Schaffung mehrerer neuer Fenster
- Einbau neuer Innentüren
- Einbau von Holz-Alu-Fenstern mit Dreifachverglasung und Sicherheitsglas im Erdgeschoss
- Dämmung der Außenwände und Anbringen einer Fassade aus langlebigem Lärchenholz
- Aufdachdämmung und neues Eindecken des Daches
- Einbau einer Grundwasser-Wärmepumpe (2021)
- Verlegen von Fußbodenheizung

- Einbau einer dezentralen Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung

2025 wurde zudem eine große PV-Anlage (12,74 kWp, notstromfähig) installiert.

Die umfassende Sanierung führte dazu, dass das Haus nun ein KfW70-Effizienzhaus ist und den Energieausweis A+ erhalten hat.

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Privatverkauf: Da keine Maklergebühren anfallen, sparen Sie sich knapp 32.000€.

Wohnfläche: Die angegebene Wohnfläche basiert auf einer Wohnflächenberechnung von 1959. Im Zuge der Sanierung hat sich die Wohnfläche leicht vergrößert, da Abseiten geöffnet und Wände entfernt wurden. Die beiden Terrassen, Kellerräume sowie der nicht ausgebaute Speicher sind nicht in der Wohnfläche enthalten.

Fotos: Die Fotos wurden mit Weitwinkel aufgenommen und wirken daher tendenziell größer als in der Realität. Zum Teil wurden persönliche Gegenstände mithilfe von KI entfernt. Trotz sorgfältiger Prüfung können Abweichungen zur tatsächlichen Beschaffenheit des Objekts auftreten.

Grundrisse: Die angegebenen Grundrisse sind unverbindlich. Gerne stellen wir Ihnen bei weiterführendem Interesse die verfügbaren originalen Gebäudepläne zur Verfügung.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag.

Lage

Das Haus befindet sich in der Wolfgangssiedlung in Landshut – ein ruhiges, bahnhofsnahes Viertel, in dem es alles gibt, was man für den täglichen Bedarf benötigt, unter anderem mehrere Supermärkte, Arztpraxen, Apotheken, Bäckereien etc.

Für uns relevant war die sehr nahe Bushaltestelle (2 Minuten Fußweg), an der zwei Linien in die Altstadt Landshuts fahren. Die Altstadt ist aber auch in 10 Minuten mit dem Fahrrad bequem zu erreichen. Zum Bahnhof Landshut braucht man 6 Minuten zu Fuß, hier bringen einen Züge in 47 Minuten zum Münchner Hauptbahnhof. Auch nach Regensburg, Passau, Prag und Wien gibt es von Landshut aus Direktverbindungen.

Auch für Kinder ist in der Wolfgangssiedlung einiges geboten: Wir konnten unsere Kinder zu Fuß in die Kita (7 Minuten Fußweg) und in den Kindergarten (2 Minuten Fußweg) bringen, auch zur Grundschule St. Wolfgang sind es nur 8 Minuten zu Fuß. Besonders praktisch für Familien ist, dass die größte Kinderarztpraxis Landshuts nur 300m entfernt ist.

Neben mehreren Spielplätzen ist auch die Nahe gelegene Flutmulde immer einen Ausflug wert.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	17,78 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Gäste-WC (EG)



Wohnen, Essen, Küche

Exposé - Galerie



Großer Essbereich



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Abstellkammer/Garderobe EG

Exposé - Galerie



Helles Treppenhaus



Schlafzimmer 1 (1. OG)

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 (1. OG)



Schlafzimmer 2 (1. OG)

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer (1. OG)



Badezimmer (1. OG)

Exposé - Galerie



WC (1. OG)



Kinderzimmer 1 (2. OG)



Kinderzimmer 2 (2. OG)

Exposé - Galerie



Bettische in Kinderzimmer 2



Blick auf Martinskirche & Burg



Kinderzimmer 3

Exposé - Galerie



Badezimmer (2. OG)



Garten 1

Exposé - Galerie

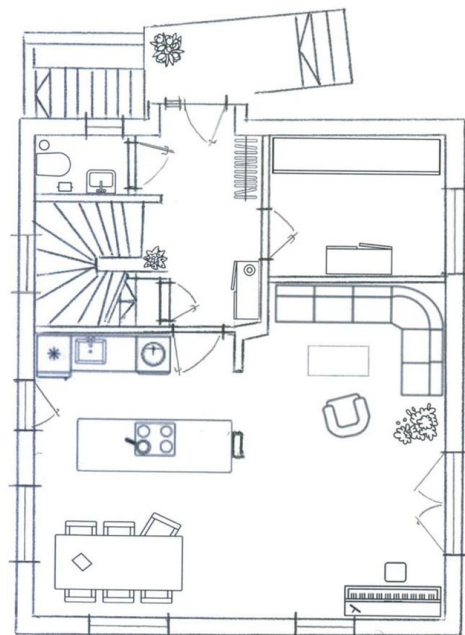


Garten 2



Blick auf den Fahrradschuppen

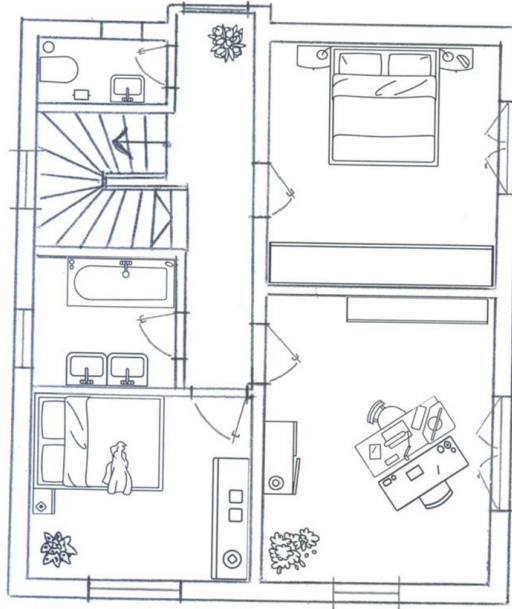
Erdgeschoss



Grundriss EG

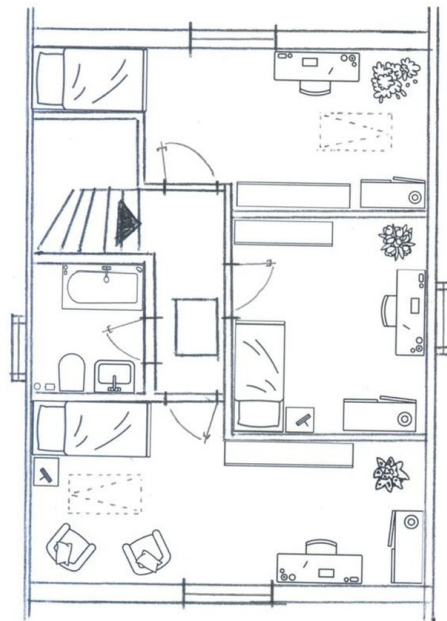
Exposé - Galerie

1. OG



Grundriss 1. OG

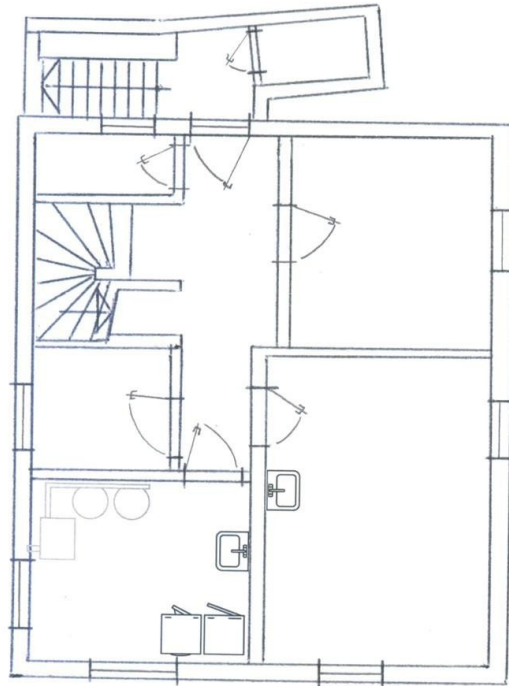
2. OG



Grundriss 2. OG

Exposé - Galerie

Keller



Grundriss Keller

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020, novelliert am 16.10.2023

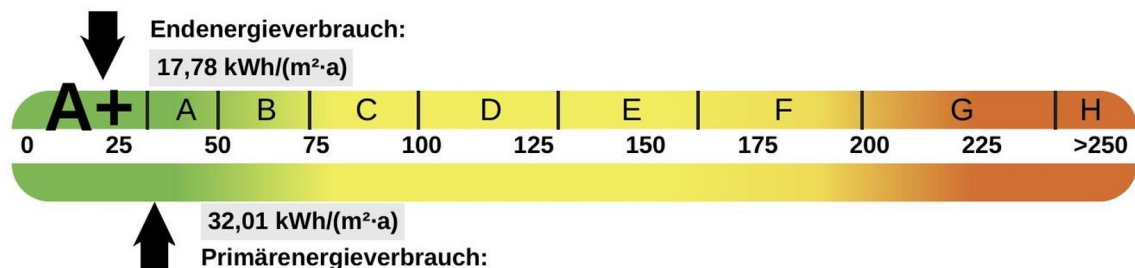
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: BY-2026-006492133

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 11,95 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



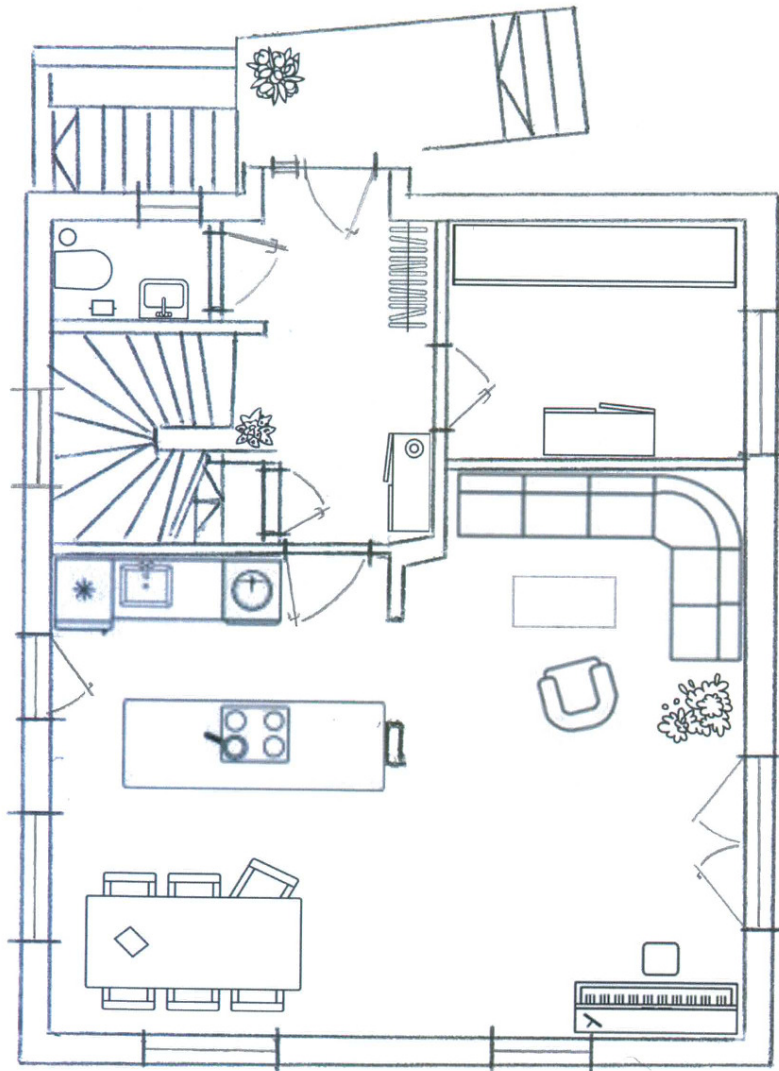
Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

17,78 kWh/(m²·a)

Energieausweis

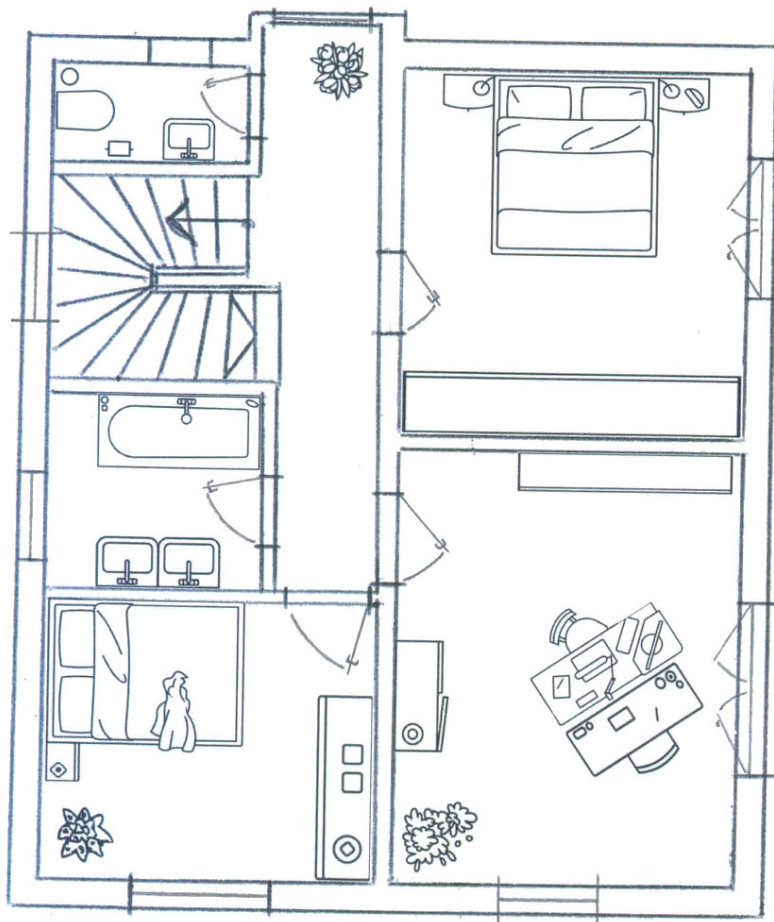
Exposé - Grundrisse

Erdgeschoss



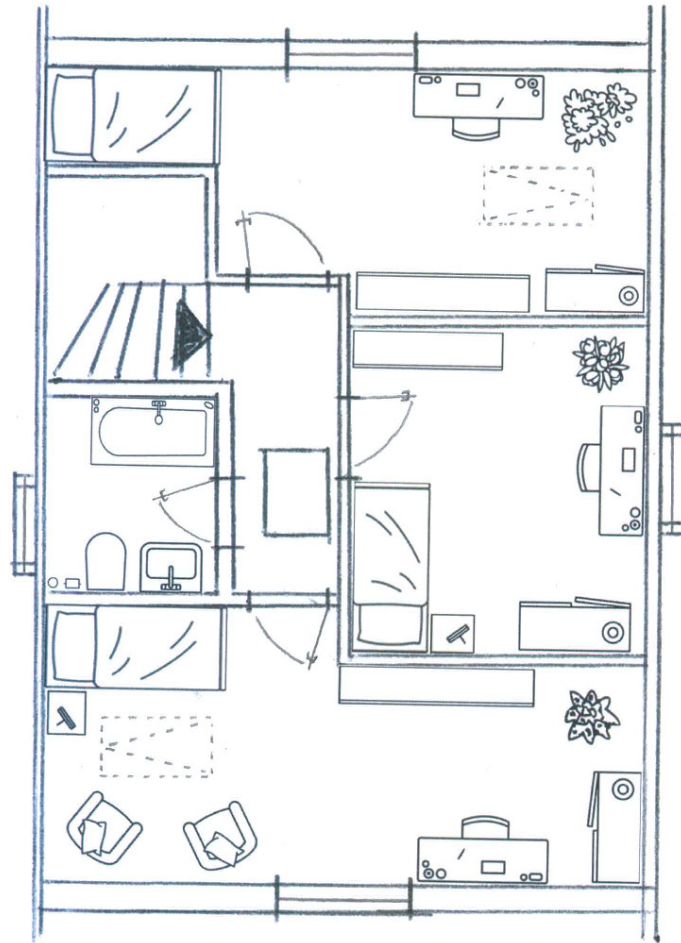
Exposé - Grundrisse

1. OG



Exposé - Grundrisse

2. OG



Exposé - Grundrisse

Keller

