

Exposé

Dachgeschosswohnung in Landshut

schöne sonnige 3 Zimmerwohnung mit Balkon günstig



Objekt-Nr. OM-270973

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **355.000 €**

Telefon: 0159 01618534

Mobil: 0159 01618534

84032 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	100,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	90,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Preis Garage/Stellpl.	20.000 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	100 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 3 Zimmer-Wohnung mit ca. 94 m² befindet sich im ersten Stock und ist über den gemeinsamen Hausflur in der Mitte der WEG erreichbar. Eine leichte Dachschräge in einem Teil der Wohnung beginnt in ca. 1,20m Höhe. Es gibt 2 Gauben, davon eine mit Tür auf einen 2022 angebauten Balkon und ein Dachflächenfenster.

Eine große Küche von ca. 13 m² mit Möbeln, welche zur Wohnung gehören.

Ein Zimmer von ca. 10 m² hat einen zusätzlichen Wohnungseingang mit Verbindungstür zur Hauptwohnung. Das große Bad hat Badewanne, Dusche, WC, WB, Handtuchtrockner, Bodenheizung, Fenster und abgeteilten Platz für WM von ca. 10,8 m² und Zähler für Warm und Kalt-Wasser. Ein Schlafzimmer mit ca. 13 m² und Abstellraum von ca. 4 m² mit Sicherung und Heizungsverteiler. Das Wohnzimmer hat ca. 29,7 m² mit der Tür zum Balkon von fast 5 m². Ein Teil des Vorraum im Treppenhaus zählt mit ca. 4,2 m² zur Wohnung und kann als Sondereigentum abgeteilt werden.

Ein großer Kellerraum von ca. 37 m² mit Werkstatteinrichtung kann übernommen werden.

(2 Ein und Ausgänge)

Der nicht ausgebaute Dachboden über der Wohnung hat am Firstbalken 1,5 m Höhe und kann noch nutzbar gemacht werden.

Die Wohnung ist derzeit für 1040 € inklusive 220 € NK vermietet. Laut ortsüblicher Vergleichsmiete kann diese um 200 € erhöht werden, wurde auf Grund der guten Mieter bisher noch nicht getan.

Eine Garage kann dazu erworben werden.

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung wurde zeitweise vom Eigentümer bewohnt und ist jetzt vermietet. Die Wohnung ist derzeit gut vermietet und auch zur Kapitalanlage interessant.

Lage

Der von 1995 bis 1998 erstellte Neubau wurde an den sanierten Altbau in Massivbauweise mit gemeinsamen Treppenhaus angebaut.

Es entstanden 2 Wohnungen von ca. je 95 m² die 2019 in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurden.

Das Gebäude hat eine Ölheizung im Gemeinschaftseigentum. Abrechnung erfolgt über Wärmemengenzähler.

Umfeld: Alle nötigen Einrichtungen sind auf kurzen Wegen erreichbar die Autobahnanbindung 5,8 km, Bahnhof 700m, Einkaufsmärkte Bäcker Restaurant Fitness usw. 2 bis 300m, Schulen 1 km, Stadtzentrum mit sehr schöner Altstadt 3 km.

Das Gebäude ist in einer ruhigen Seitenstraße und die Siedlung mit vorrangig Einfamilienhäusern bebaut.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

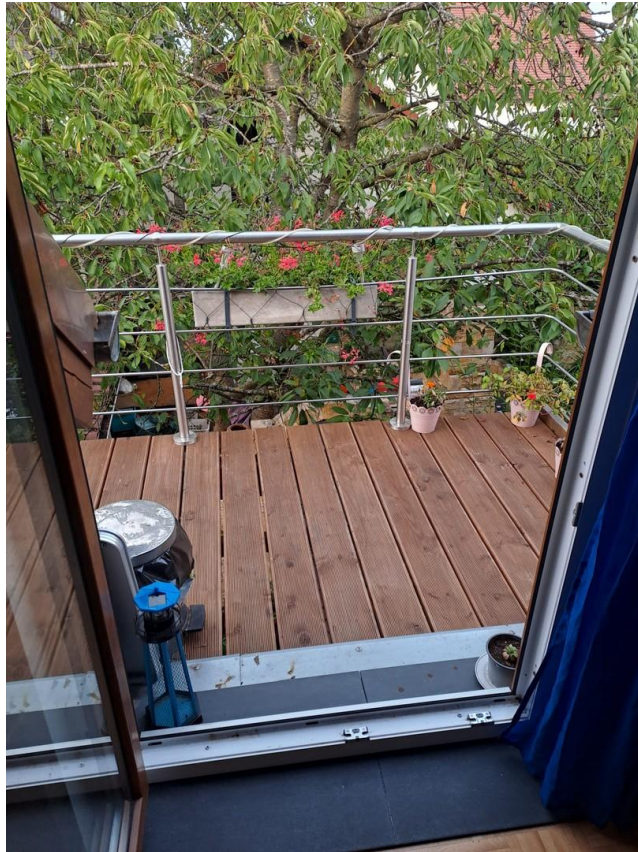
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	90,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Vorratskammer / Anschlüsse

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



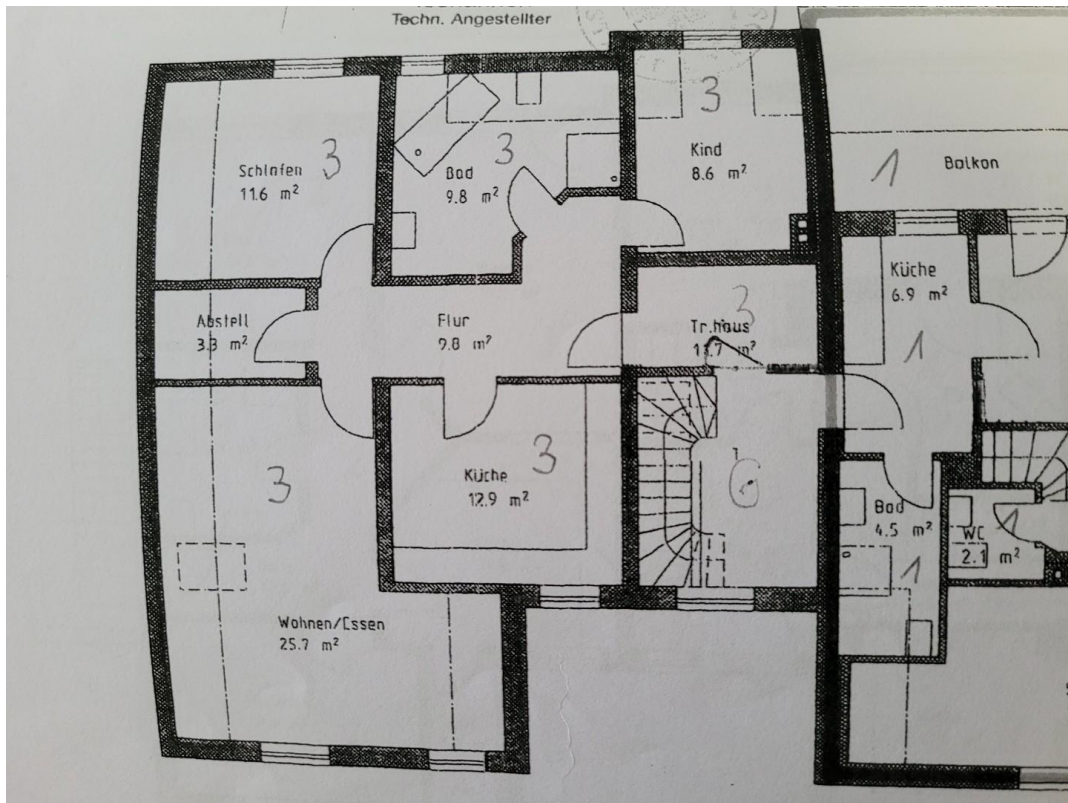
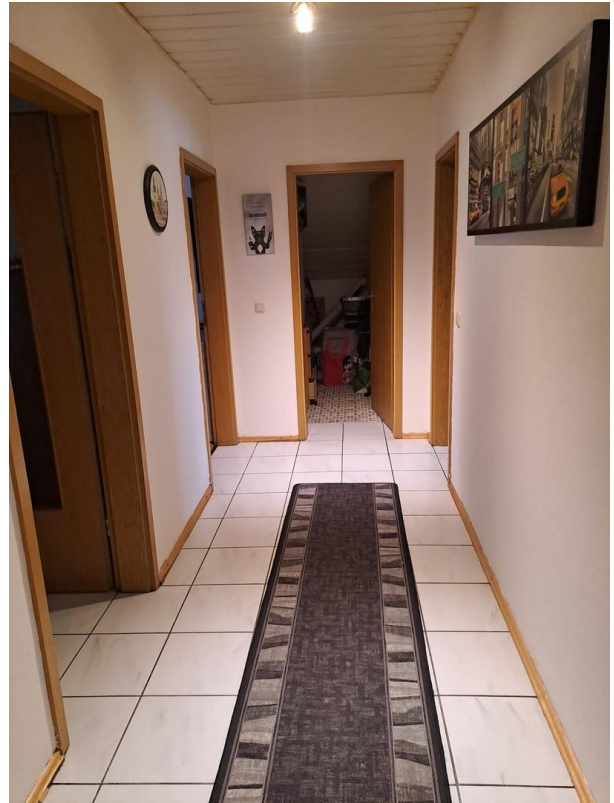
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



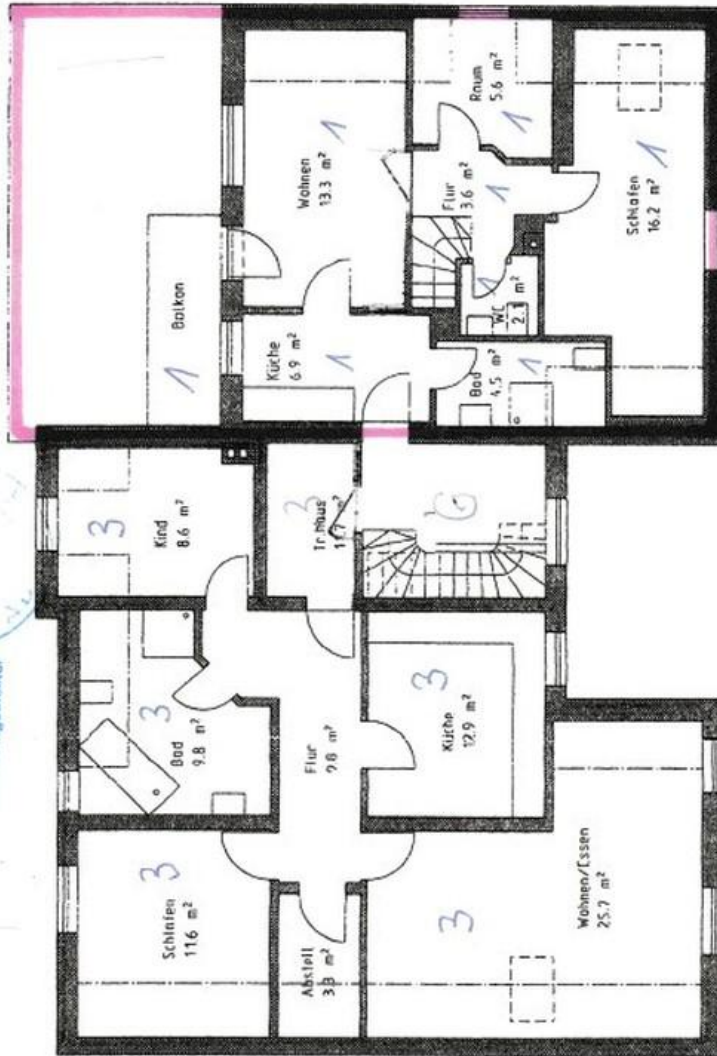
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Aufteilungsplan: 12/2019
 (vgl. § 7 (4) Nr. 1 WEG)
 Zur Beschreibung gem. § 7 (4) 05. April 2019
 Nr. 2 i. V. m. 3 (2) WEG vom 1.1.2018
 Techn. Angestellter

ALLE FACHBEREICHEN SIND GR. WÄRMED. DURCH EINBAUTEN/ MÖBLIERUNG KÖNNEN DIESE NICHT EXAKT ERMITTELT WERDEN. TÜR- UND FENSTER WURDEN NICHT AUFGEWANDEN.



Aufmass der bestehenden Gebäude in der Wickenstraße 2 in Landshut
 Grundriss Nr. 22.01.2007

Wohnung 3 im ersten OG.