

Exposé

Einfamilienhaus in Landshut

Villa mit idyllischen Grundstück in TOP-Lage



Objekt-Nr. **OM-280528**

Einfamilienhaus

Verkauf: **870.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Bauer
Telefon: 0177 9198911

Lena-Christ-Straße 4
84036 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	887,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	200,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	100,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses große Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in exponierter Lage in Landshut-Berg am Englberg mit Süd-

West Ausrichtung teilt sich auf in Erdgeschoss, Obergeschoss und Keller.

Es verfügt über ca. 200 m² Wohnfläche mit 7 Zimmern, 3 Bädern, großzügigem Keller, traumhaftem Garten sowie Garage und zwei Außenstellplätzen.

Das idyllische Grundstück umfasst ca. 887 m² Fläche.

Das Haus kann ab sofort bezogen werden !

Der Verkauf erfolgt PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer!

Ausstattung

Die Ausstattungshighlights im Überblick:

- Wohnzimmer mit gemauerten Kachelofen
- Einliegerwohnung mit Küchenanschluss und Bad im OG
- separate Küche mit Einbauküche und Fenster
- weiterer Küchenanschluss im Keller
- Terrasse nach Süden
- weiterer überdachter Freisitz mit Außenkamin
- großer Garten mit Teich und Gartenhäusschen, der perfekte Ort für Ruhe und Entspannung !
- Keller: Hobbyraum, großer Hauswirtschaftsraum mit Küchen- und Duschanitäranschluss u. Waschmaschinenanschluss,

Speisekammer, Werkstatt, Lagerraum

- genügend Stauraum im Dachboden des Hauses weiterer Dachboden auf der Garage
- Hauptbad mit Wanne, Dusche und Fenster im OG
- weiteres Bad mit Dusche und Fenster im EG
- Gäste-WC im EG
- neuer Parkett im Wohnzimmer, neue Fliesen im Eingangsbereich (Einbau 2013), Teppichboden im

OG

- neue Kunststofffenster im EG (Einbau 2011)
- Ölzentralheizung mit Niedertemperaturkessel (Heizung 2010 erneuert)
- Massivziegelbauweise, Ziegelstärke 36 cm
- Türsprechanlage mit elektrischen Türöffner im EG und OG
- TV-Empfang über Kabelanschluss

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Verkauf PROVISIONSFREI direkt vom Eigentümer!

Besichtigungen sind nach Vereinbarung jederzeit möglich.

Lage

Die Liegenschaft befindet sich in TOP-Lage in Landshut-Berg am Englberg in einer verkehrsberuhigten

Stichstraße in einem ruhigen Siedlungsgebiet mit Einfamilienhausbebauung. Der nahegelegene

Hofgarten bietet hervorragende Möglichkeiten zur Naherholung, die Landshuter Altstadt ist in wenigen Minuten zu erreichen.

Die Buslinien 1 und 7 sind fußläufig zu erreichen. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind unmittelbar zu erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	222,11 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	G

Exposé - Galerie



Ansicht Süd

Exposé - Galerie

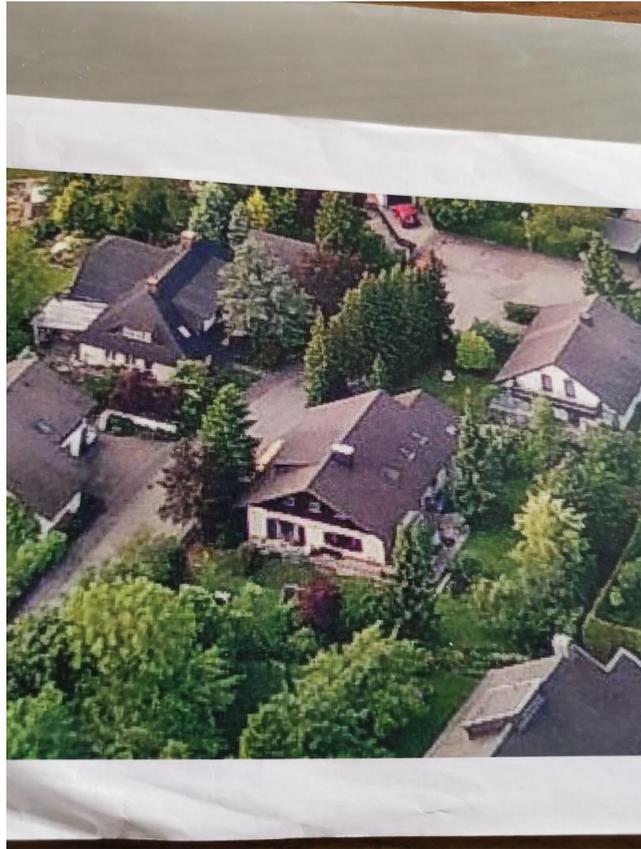


Ansicht Ost



Garten

Exposé - Galerie



Draufsicht



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Esszimmer



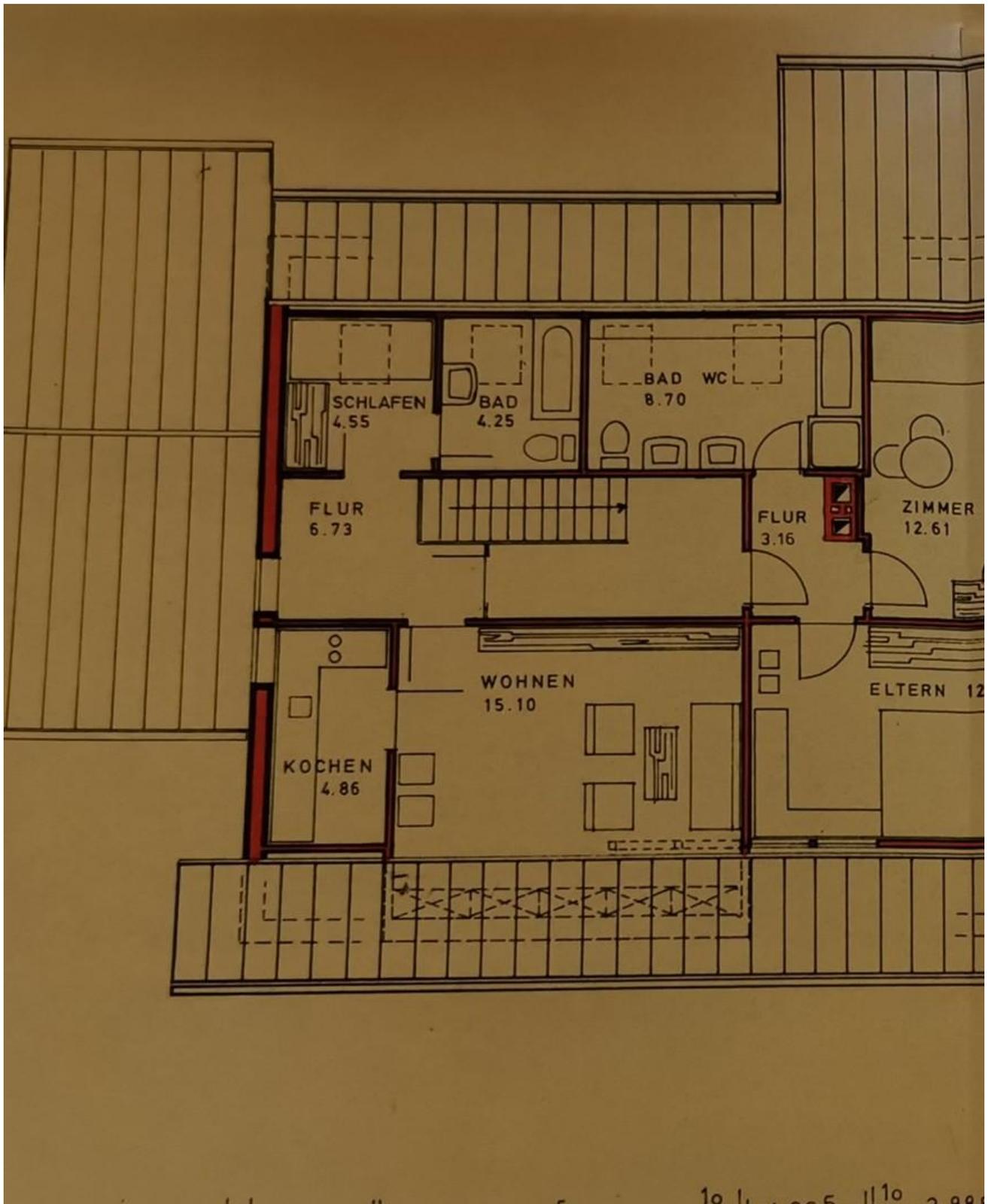
Schlafzimmer

Exposé - Galerie



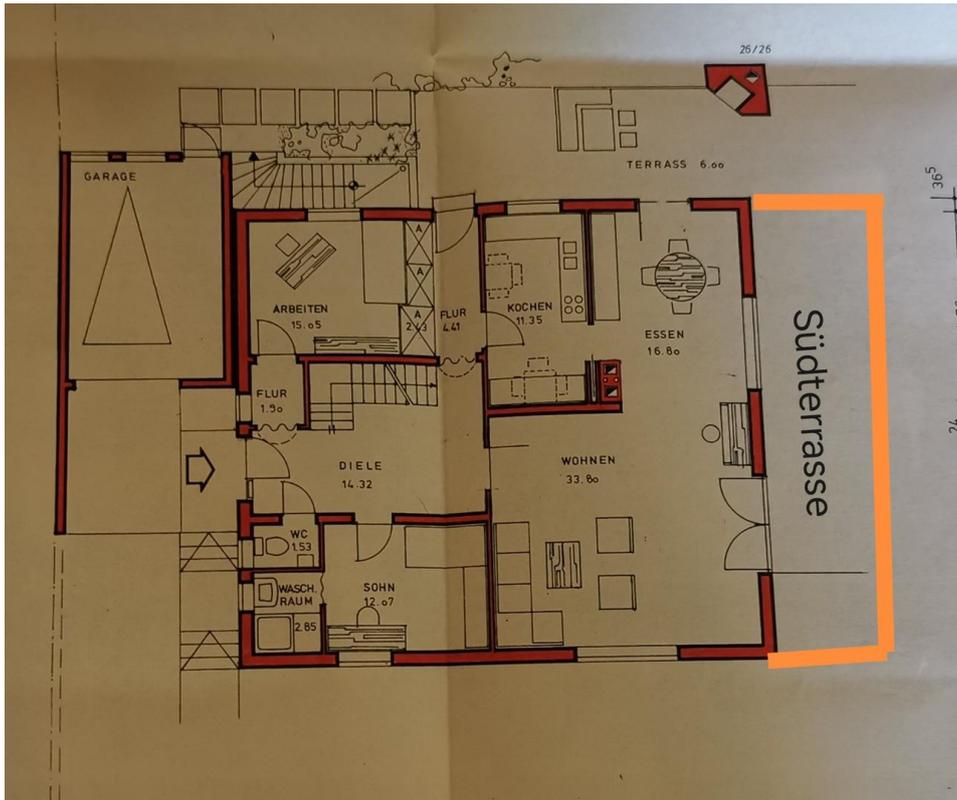
überdachte Terrasse mit Kamin

Exposé - Grundrisse

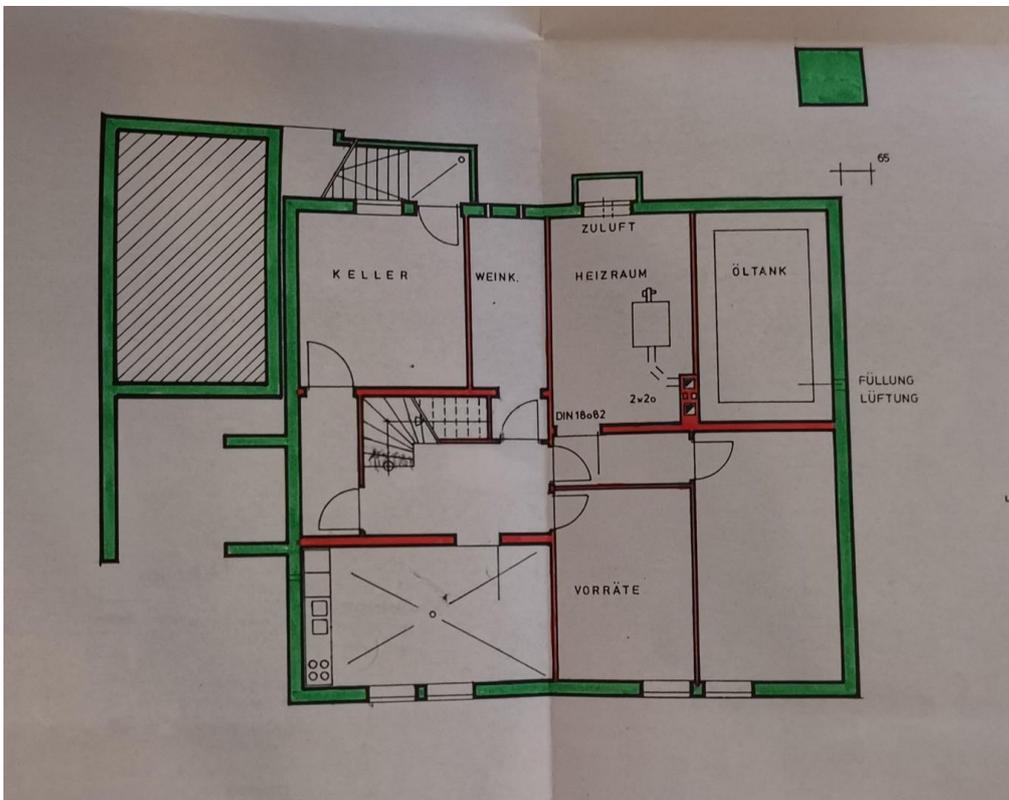


Grundriss OG

Exposé - Grundrisse



Grundriss EG



Grundriss Keller