

Exposé

Einfamilienhaus in Landshut Einfamilienhaus in Bahnhofsnähe



Objekt-Nr. **OM-287374**

Einfamilienhaus

Verkauf: **650.000 €**

84032 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1993	Zustand	gepflegt
Grundstücksfläche	243,00 m ²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	5,00	Carports	1
Wohnfläche	143,00 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ihr Traumhaus wartet auf Sie!

Dieses gemütliche, zweistöckige Einfamilienhaus mit lichtdurchfluteten Räumen bietet Ihnen neben einem geräumigen Wohnraum eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre.

Mit einer Wohnfläche von ca. 143 m² und einem 243 m² großen Grundstück werden Sie und Ihre Liebsten stets genug Raum zur Selbstentfaltung finden, wobei Sie auch viele gemeinsame Erinnerungen mit Ihrer Familie schaffen werden.

Nach stressigen Tagen können Sie sich in der hauseigenen Sauna erholen und neue Energie tanken. Aber auch den behaglichen, blumigen Garten können Sie zum Zentrum der Ruhe realisieren.

Weiterhin sorgt die Fußbodenheizung der Bäder für eine wohlige Wärme, die Sie besonders an kalten Tagen genießen werden.

Vor allem das oberste Schlafzimmer ist bemerkenswert weiträumig und bietet neben einem begehbaren Kleiderschrank, eigenem WC und kleinem Büro nachts einen hinreißenden Blick auf den Sternenhimmel.

Der helllichte Wintergarten fängt vor allem im Herbst und Frühling ein sommerliches Ambiente voller Wärme ein.

Vor Ihrer Haustüre stellt ein hübscher Carport Platz für zwei Fahrzeuge bereit.

Die außerordentliche Lage des Hauses mit der besten Infrastruktur wird Sie überzeugen und Ihnen den Alltag in vielen Momenten erleichtern.

Lassen Sie diesen Traum wahr werden und ergreifen Sie Ihre Chance auf ein unvergessliches Zuhause!

Ausstattung

Fußbodenheizung in den Bädern

Voll unterkellert

Neue Dachfenster

Praktischer Abstellraum

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna

Lage

Das Haus befindet sich in der Alten Wolfgangsiedlung, Landshut, einer der begehrtesten Wohngegenden.

Die Zentrale Position im Herzen von Landshut und ruhige Atmosphäre macht den besonderen Charme des Hauses aus.

Bemerkenswert ist außerdem die ausgezeichnete Infrastruktur. Zu Fuß ist in ca. 10 bis 15 Minuten fast alles für den täglichen Bedarf zu erreichen: Einkauf, Apotheke, Bäcker, Fitness, Schulen, Kindergarten.

Eine Bushaltestelle befindet sich in direkter Nähe und weitere Bus- und Bahnanbindungen - 500 m entfernt am Landshuter Hauptbahnhof.

Wenige Gehminuten weiter lädt die Flutmulde zu abendlichen Spaziergängen im Grünen ein.

Die Autobahnanbindung liegt in nur 5,8 km Entfernung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	177,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



EG Küche

Exposé - Galerie



EG Esszimmer



EG Wohnzimmer Bild 1

Exposé - Galerie



EG Wohnzimmer Bild 2



EG Wohnzimmer Bild 3

Exposé - Galerie



Überdachung mit Windschutz



Überdachung mit Windschutz

Exposé - Galerie



Sitzgruppe Garten



EG Bad und WC

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 1 Bild 1



OG Kinderzimmer 1 Bild 2

Exposé - Galerie



OG Kinderzimmer 2



OG Bad mit WC

Exposé - Galerie



OG Schlafzimmer



OG Begehbarer Kleiderschrank

Exposé - Galerie



OG Kleines Büroraum



OG WC



Keller Flur

Exposé - Galerie

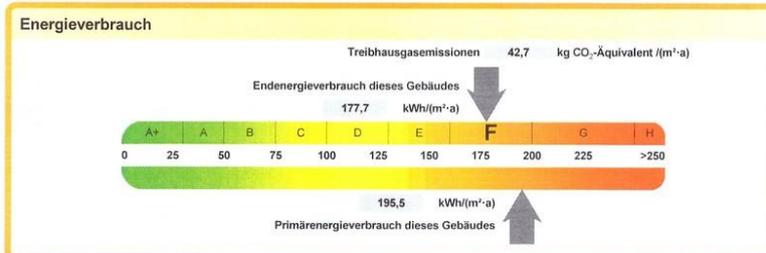


Keller Sauna



Keller Waschraum

Exposé - Galerie



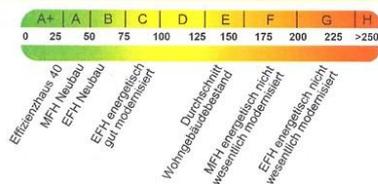
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen] 177,7 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.12.2020	30.11.2023	Erdgas E	1,10	100126	16128	83998	1,09

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie³



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

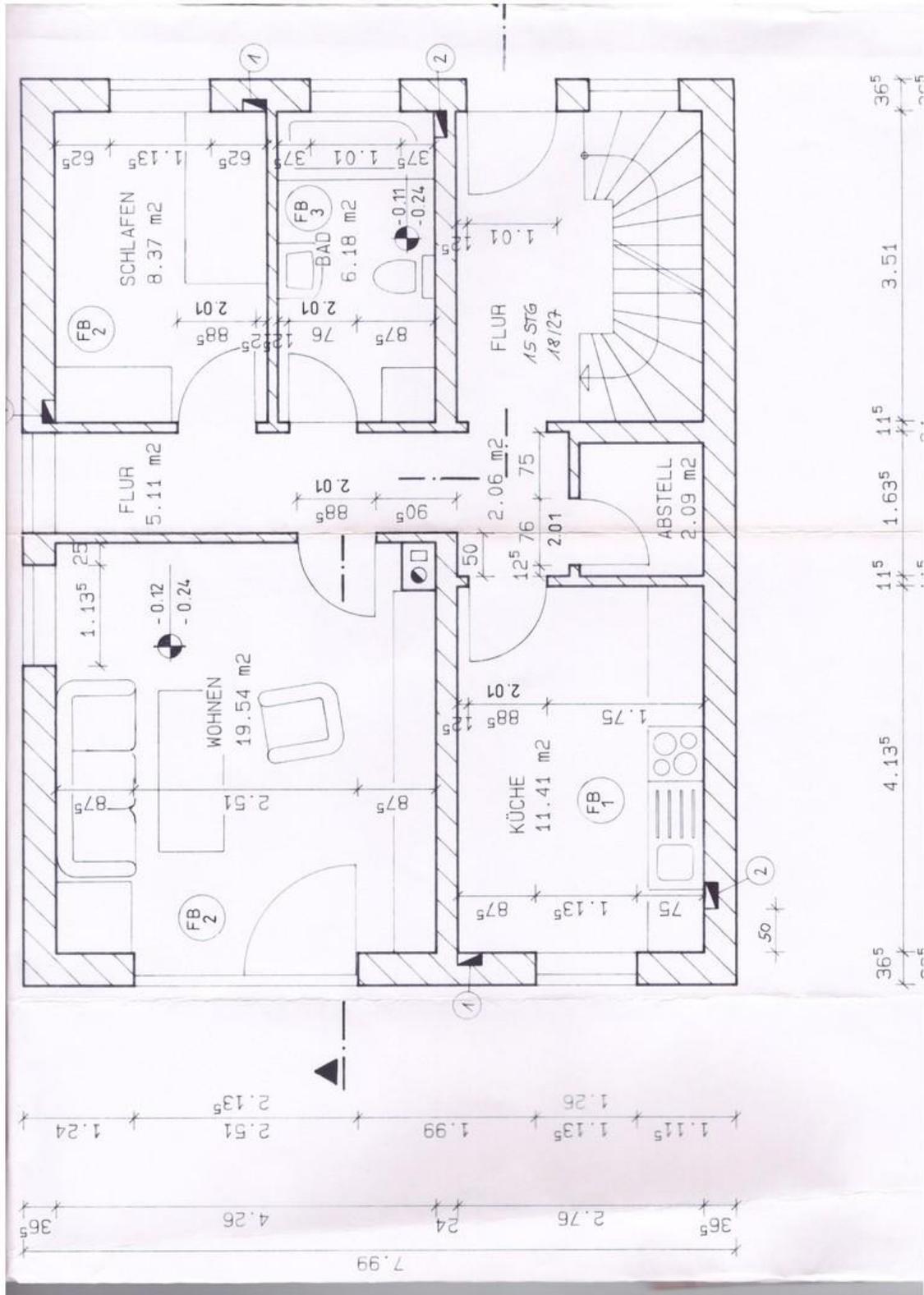
Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh
³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

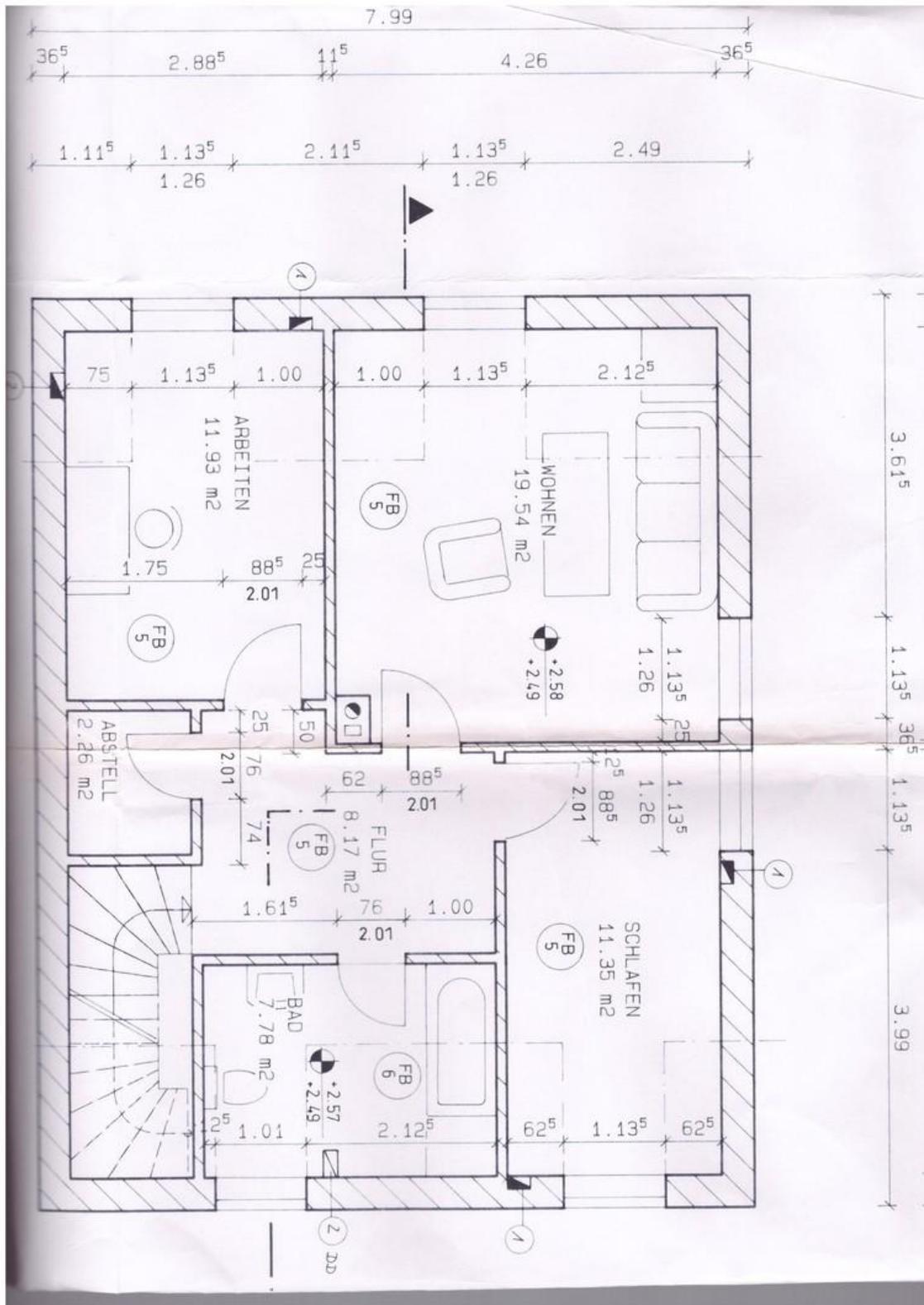
Energieausweis

Exposé - Grundrisse



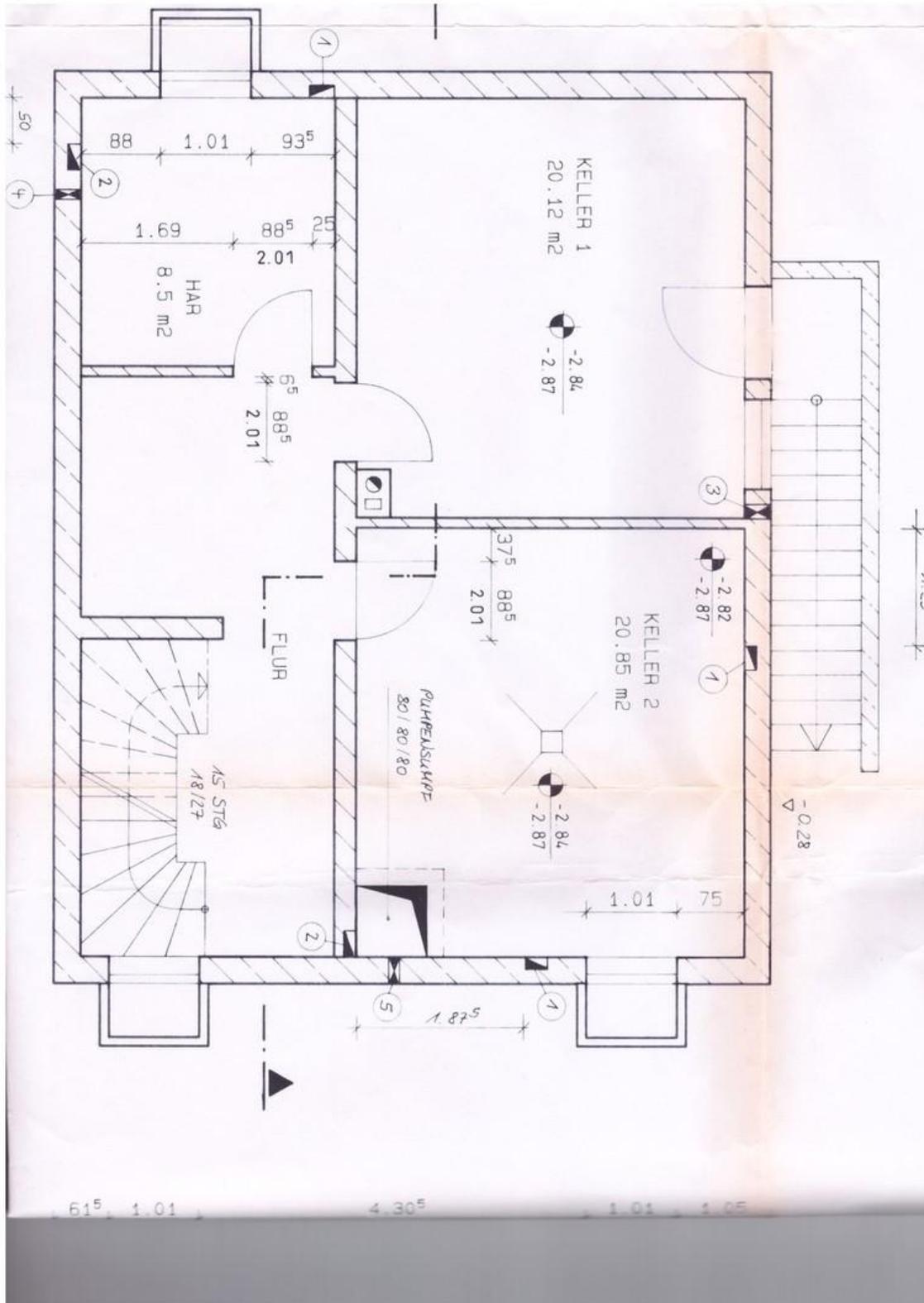
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



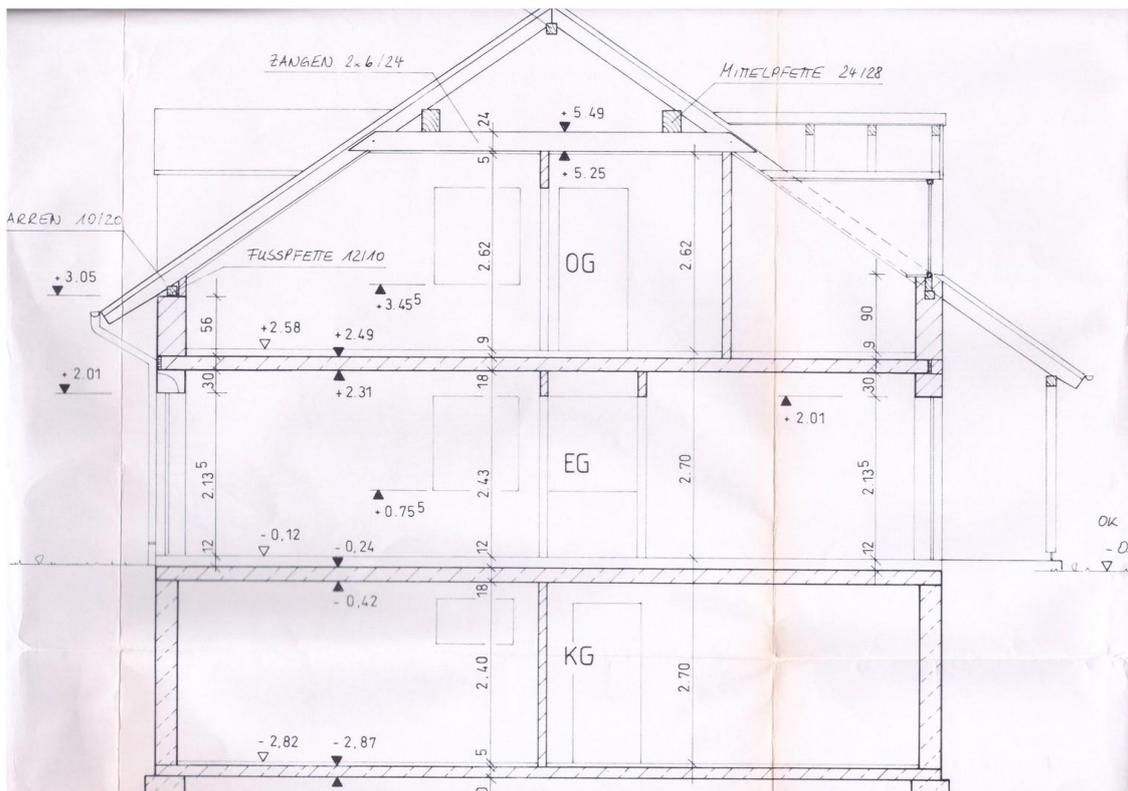
Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller

Exposé - Grundrisse



Schnitt