

Exposé

Maisonette in Landshut

Moderne, energieeffiziente 4-Zimmer-Neubau- Maisonette-Wohnung im Landshuter Westen



Objekt-Nr. **OM-296761**

Maisonette

Verkauf: **729.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Sedlmayer
Telefon: 0871 9745557

Oberthweg 32
84034 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahmedatum	01.06.2025
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	116,00 m ²	Badezimmer	2
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Familienparadies auf zwei Etagen, das urbanes Leben mit einer modernen, stilvollen und vor allem energieeffizienten Ausstattung verbindet, erwartet Sie in dieser besonderen Neubau-Maisonette-Wohnung in begehrter Lage an der Flutmulde im Landshuter Westen.

Die von uns angebotene Immobilie befindet sich in einem kleinen Mehrfamilienhaus mit lediglich vier Wohneinheiten, dessen Fertigstellung im Sommer 2025 geplant ist. Gebaut wird nach KfW 40 Plus-Standard, was Ihnen energie- und damit kostensparendes Wohnen verspricht. Außerdem wird eine PV-Anlage installiert, was die Betriebskosten zusätzlich senkt.

Eine wertige Ausstattung mit beispielsweise 3-fach-verglasten Kunststofffenstern, Fußbodenheizung oder ansprechenden Bodenbelägen ist ebenso eine Selbstverständlichkeit wie moderne Grundrisse, die zum Wohlfühlen einladen.

Die Aufteilung der Zimmer erlaubt Ihnen ein vielseitiges Wohnerlebnis – passend für Ihre Lebenssituation. In der ersten Etage der rund 116 m² großen Wohnung befinden sich neben einem Schlafzimmer, ein großzügiger Allzweckraum (ideal als kleines Büro, separate Ankleide oder als großzügiger Hauswirtschaftsraum) und ein Badezimmer, das mit Wanne, bodengleicher Dusche, Doppelwaschtisch sowie Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist. Herzstück ist der offen gehaltene Wohn-Essraum mit Küchenbereich, an den sich der 15 m² große Süd-Balkon anschließt.

Freundlich und hell geht es eine Etage höher im Dachgeschoss weiter. Zwei (Kinder-)Zimmer sowie ein Tageslicht-Duschbad versprechen individuelle Rückzugsräume für jedes Familienmitglied.

Im Untergeschoss befindet sich ein mit rund 17 m² recht großzügiger, separater Kellerraum. Wer noch mehr Platz benötigt, kann optional einen weiteren Hobbyraum zur Immobilie dazu erwerben.

Oberirdische Stellplätze (mit Vorrichtung für Wallbox-Anschluss) für 9.000 € bzw. 12.000 € vervollständigen dieses attraktive, zukunftsorientierte Immobilienangebot.

Gerne stellen wir Ihnen weitere Details zum Bauvorhaben in einem persönlichen Beratungstermin vor.

Ausstattung

Energieeffiziente Massivbauweise mit Wärmedämmziegeln

Nach KfW 40 Plus-Standard QNG (Energieeffizienz A+) gebaut – dies berechtigt Sie zu dementsprechend günstigen Förderdarlehen!

Niedrige Betriebskosten dank PV-Anlage

Lüftungsanlage

Kunststoff-Fenster und -fenstertüren (3-fache Wärmeschutz-Isolierverglasung)

Kunststoff-Dachflächenfenster

Elektrische Rollläden

Moderne Fliesen und Bodenbeläge (Parkett, Vinyl, Kork oder Laminat)

Bad mit bodengleicher Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken

Waschmaschinenanschluss im Bad

2. Duschbad im Dachgeschoss

Fußbodenheizung

Balkon

Kellerabteil

Zusätzl. Hobbyraum erwerbbar - ca. 15 m² für 25.000 € | ca. 17 m² für 29.000 €

Außen-Stellplätze mit Leerrohren für Wallbox ausgestattet

Grundwasserwärmepumpe mit Warmwasserspeicher

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad

Sonstiges

ENERGIEAUSWEIS

Nicht erforderlich bei neu zu errichtenden Gebäude gemäß § 80 (1) GEG. Ein Bedarfsausweis wird den Eigentümern nach Baufertigstellung ausgehändigt.

Lage

Eingebettet in ein gewachsenes Wohngebiet entstehen in Kürze im Westen der Stadt Landshut vier exklusive Eigentumswohnungen, die mit gelungenen Grundrissen, zeitlosem Design sowie hohen Ansprüchen an energieeffizientes Wohnen bestechen. Aufgrund der sehr guten Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arztpraxen etc. in unmittelbarer Umgebung erfreut sich der Stadtteil großer Beliebtheit. Quasi vor der Haustüre der Wohnanlage befindet sich zudem die nahegelegene, grüne Flutmulde mit einer ansprechenden Kneippanlage, die Aktiven erholsame Spaziergänge, Joggingrunden und ein besonderes Naturerlebnis verspricht. Auch die Landshuter Alt- und Neustadt mit ihren zahlreichen Geschäften, Restaurants und Cafés oder der Landshuter Hauptbahnhof sind bestens per Rad oder Stadtbus erreichbar. Darüber hinaus profitieren Berufstätige von kurzen Wegen zur A92 Richtung München oder Deggendorf.

Entfernungen:

ca. 200 Meter zur nächsten Bushaltestelle (Buslinie 11)

ca. 200 Meter zum nächsten Gymnasium

ca. 500 Meter zum Bäcker, Metzger, Naturkostladen, zur Apotheke, Sparkasse, zu Ärzten

ca. 1,5 Kilometer zum nächsten Kindergarten, zur nächsten Kinderkrippe, Grundschule

ca. 1,7 Kilometer zur B15, zum nächsten Supermarkt, Rathaus 2, Landshuter Hauptbahnhof, Landshut-Park/Gewerbegebiet Münchnerau

ca. 2,4 Kilometer zum Stadtbad, zum Klinikum

ca. 2,7 Kilometer zur Alt- und Neustadt

ca. 3 Kilometer zur nächsten Realschule (neue Realschule ab 2024 in 1,5 km Entfernung)

ca. 4 Kilometer zur A92, B11, B299

ca. 38 Kilometer zum Flughafen München

ca. 70 - 80 Kilometer nach München, Ingolstadt, Regensburg, Deggendorf

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



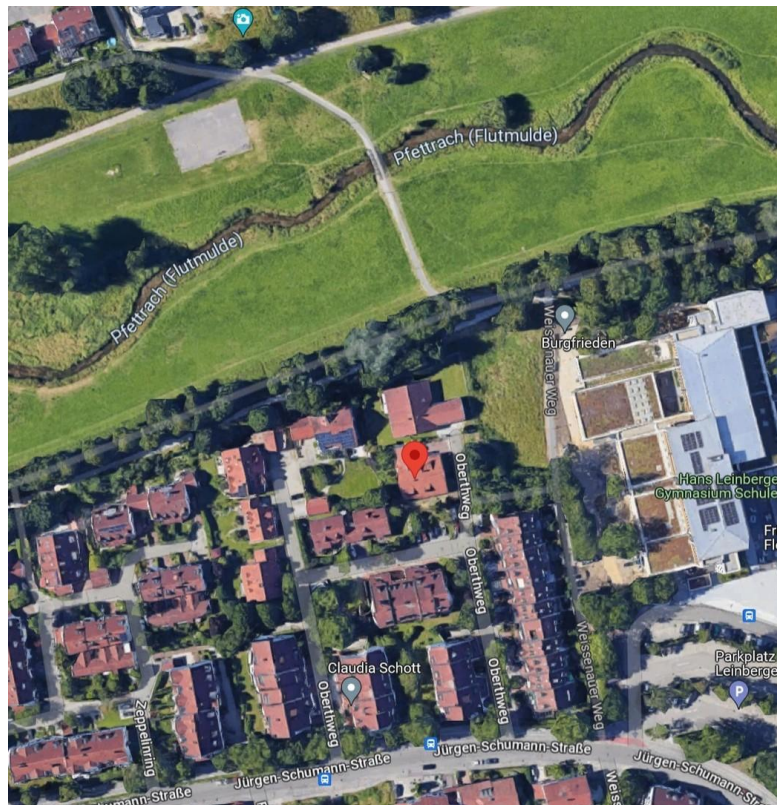
Exposé - Galerie



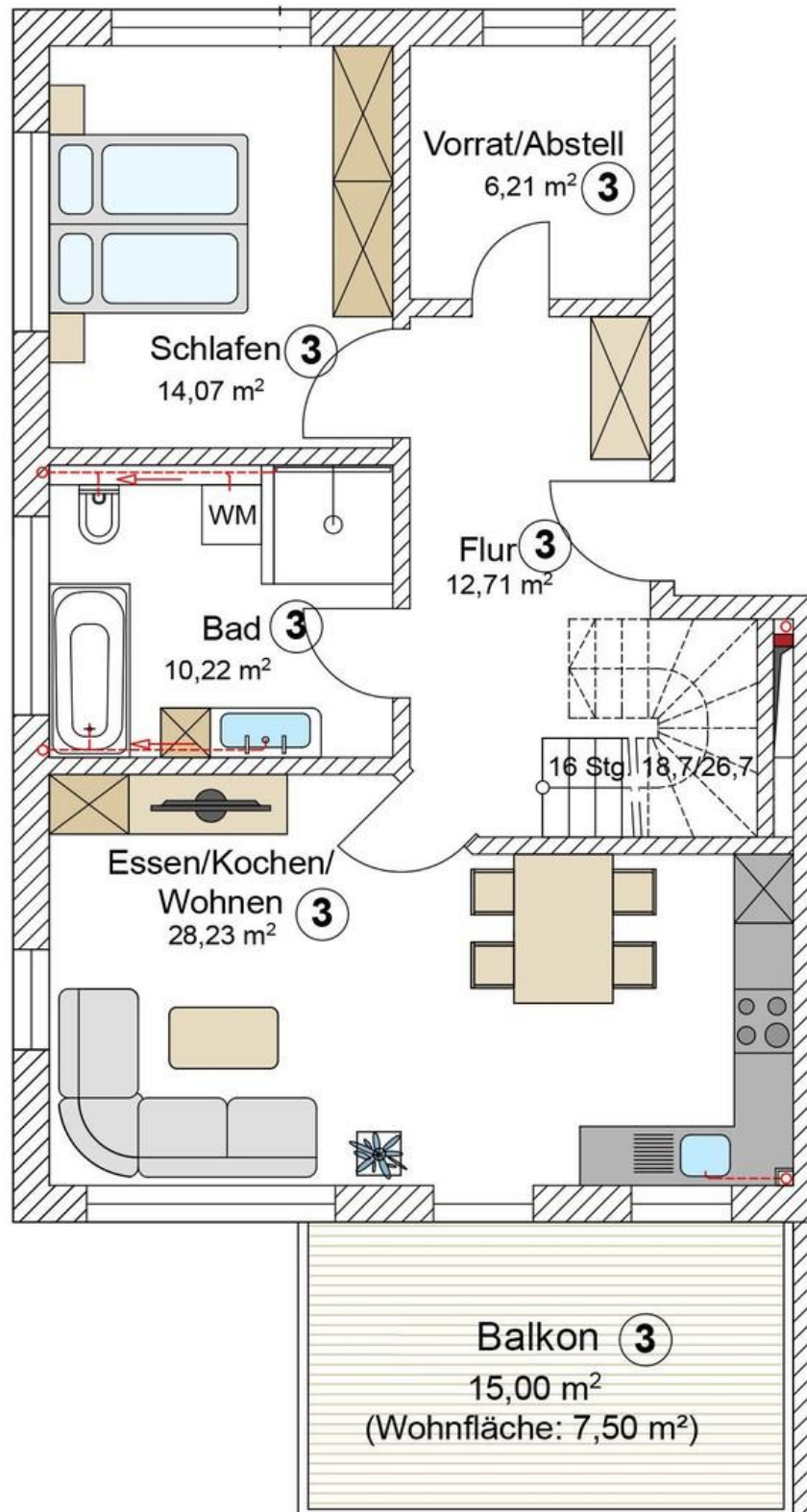
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

