

# Exposé

## Wohnung in Landshut

**\*Reserviert\* Moderne Eleganz in ruhiger Lage: Frisch sanierte 4-Zimmer-Whg. im Klötzlmüller-Viertel**



Objekt-Nr. OM-300381

### Wohnung

Verkauf: **426.000 €**

Ansprechpartner:  
Leander & Jessica Stallmeyer eG&R  
Telefon: 08741 9252110  
Mobil: 0176 71244009

84034 Landshut  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |                   |                     |
|-----------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Baujahr               | 1966                 | Übernahme         | sofort              |
| Etagen                | 4                    | Zustand           | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer                | 4,00                 | Schlafzimmer      | 3                   |
| Wohnfläche            | 94,16 m <sup>2</sup> | Badezimmer        | 1                   |
| Nutzfläche            | 40,00 m <sup>2</sup> | Etage             | 1. OG               |
| Energieträger         | Gas                  | Tiefgaragenplätze | 1                   |
| Preis Garage/Stellpl. | 14.000 €             | Heizung           | Zentralheizung      |
| Hausgeld mtl.         | 390 €                |                   |                     |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese außergewöhnliche Wohnung ist ab sofort bezugsfertig. Die Kernsanierung wurde just im Juli 2024 abgeschlossen. Sie besticht durch ihre gehobene Ausstattung mit langen, geölten Echtholzparkettböden, einheitlichem Bodenniveau und modernster Technik, wie beispielsweise USB-Steckdosen. Dank der hervorragenden Eigentümergemeinschaft besitzt das Gebäude einen sehr guten energetischen Zustand, der den heutigen KFW-Standards gleicht.

Im ersten Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur acht Wohneinheiten gelegen, von denen die meisten von den Eigentümern selbst bewohnt werden, genießt man hier ein besonderes Wohnambiente. Das 1966 erbaute Gebäude wurde im Laufe der Jahre - wie bereits angedeutet - umfassend energetisch saniert. Durch einen von der Straße abgewandten Hauseingang im ruhigen Klötzlmüller-Viertel erlebt man selbst bei offenen Fenstern eine wohltuende Ruhe.

Beim Betreten der Wohnung fällt sofort der außergewöhnlich effiziente Grundriss ins Auge, der auf ca. 90,19 m<sup>2</sup> viele verschiedene Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ein helles und großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich lädt zum Verweilen ein und bietet Zugang zu einer charmanten Loggia mit Süd-West-Ausrichtung. Das Kinderzimmer ist ebenso wie das geräumige Schlafzimmer lichtdurchflutet und sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Abstellraum bietet praktische Staufläche, während ein weiteres Zimmer als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. Das moderne Tageslichtbad, ausgestattet mit großformatigen Ceppofliesen, einer hochwertigen Regendusche, einer Badewanne, einem Handtuchheizkörper und einer zusätzlichen elektrischen Fußbodenheizung, verwandelt jede Morgenroutine in ein Spa-Erlebnis.

Die helle Küche, abgetrennt durch eine satinierte Glasschiebetür, bietet ausreichend Platz zum Kochen und für einen gemütlichen Kaffee. Ein separates Gäste-WC und ein Flur mit moderner Deckenbeleuchtung und einem praktischen Einbauschränk runden das Raumangebot ab. In diesem Schrank können neben dem neuen Warmwasserboiler auch Waschmaschine und Trockner wegen vorhandener Anschlüsse versteckt werden.

Für zusätzlichen Komfort sorgen ein Kellerabteil mit eigenem Stromanschluss, ein abschließbares Abteil im Dachgeschoss, ein Fahrradkeller und ein geräumiger Tiefgaragenstellplatz mit elektrischem Garagentor.

Das Hausgeld beträgt derzeit ca. 374,00 EUR monatlich, bestehend aus ca. 288,61 EUR Hausgeld und ca. 85,39 EUR für die Instandhaltungsrücklage. Der anteilige Rücklagenbestand von ca. 9.442,02 EUR ist vom Verkaufspreis exkludiert.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Zuhause, sondern ein Ort des Wohlfühlens und der Entspannung, perfekt für Familien, Paare oder Kapitalanleger, die eine ruhige, aber dennoch zentrale Lage schätzen. Hier trifft moderne Eleganz auf energetische Effizienz – eine seltene Gelegenheit, die es zu nutzen gilt.

## Ausstattung

Beste Ausstattung für höchsten Wohnkomfort

- + Erstbezug nach aufwendiger Kernsanierung
- + vier helle, freundliche und hochwertig sanierte Zimmer mit drei durchdachten Schlafzimmern
- + separate Küche, ein Abstellraum, ein zentralgelegener Einbauschränk für Waschmaschine und Wäschetrockner, sowie ein Gäste-WC
- + vollständig, neue Elektroinstallationen mit FI-Schutzschalter und Busch-Jaeger-Technik
- + innovatives Beleuchtungskonzept und Tageslicht in der ganzen Wohnung
- + neue, weiße Innentüren
- + neue Wasserleitungen im Tageslichtbadezimmer und -WC
- + hochwertige Markenausstattung im Badezimmer und WC

- + Badezimmer mit Regendusche, Badewanne und Fußbodenheizung
- + italienische, großformatige Ceppo-Fliesen
- + neuer, geölter Echtholz-Eichenparkett mit langen Dielen in allen Räumen, außer den Sanitärbereichen
- + angeglichenes, einheitliches Bodenniveau
- + geschützte, überdachte Loggia mit Blick auf den Gemeinschaftsgarten mit hohem und sehr gepflegten Baumbestand, eine Wohlfühloase mit Süd-West-Ausrichtung
- + erneuerte, zweifach-verglaste Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- + Wärmeverbundsystem an der Fassade, gedämmte Kellerdecke, gedämmtes Dach und Gasheizung aus dem Jahr 2019 => Niedriger Energieverbrauch
- + abschließbares Kellerabteil und abschließbarer Raum im Dachgeschoss
- + Fahrradkeller
- + extra ausgewiesener Trockenraum auf dem Dachboden
- + großer Tiefgaragenstellplatz (bspw. für Auto + Fahrräder) mit elektrischem Rolltor (nur 14.000 Euro)

Angebotsvorbehalt:

Die Einrichtung in den Abbildungen dieser Anzeige haben nur beispielhaften Charakter und sind keinerlei Vertragsbestandteil. Alle Quadratmeterangaben sind ca. Angaben und basieren auf dem derzeitigen Unterlagen und können von den finalen Flächen abweichen. Die angegebene Wohnfläche wurde nach den ca. Rohbaumaßen aus der Architektenplanung ermittelt.

Ausschließlich maßgeblich ist der notariell-beurkundete Kaufvertrag.

Alle Angaben und Zeichnungen in dieser Anzeige entsprechen dem Planungsstand Juli 2024. Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Haftung übernommen.

Keine zusätzliche Käuferprovision!

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Gäste-WC

**Sonstiges**

Leander & Jessica Stallmeyer eGbR

Leander Stallmeyer, Jessica Stallmeyer

Arberstraße 2 in 84155 Bodenkirchen

GsR 37, Amtsgericht Landshut

**Lage**

Diese Immobilie besticht nicht nur durch ihre herausragende Ausstattung, sondern auch durch ihre perfekte Lage im Herzen von Landshut. Die Anbindung an nahegelegene Verkehrsknotenpunkte sowie die kurze Entfernung zur wunderschönen, historischen Landshuter Innenstadt bieten eine perfekte Symbiose aus urbanem Leben, Natur und Funktionalität.

Im Klötzlmüller-Viertel, einem der beliebtesten Wohngebiete Landshuts, genießen Sie die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend und sind dennoch bestens an das Stadtleben angebunden. Die Rad- und Spazierwege entlang der Isar führen Sie mühelos in die Altstadt, ohne dass Sie auf den Pkw angewiesen sind. Die Stadtbusanbindung ist optimal, mit einer Haltestelle direkt vor Ihrer Haustür. Zudem befindet sich die Bäckerei BROTMACHER nur wenige Meter entfernt und sorgt für täglichen Komfort.

Die verkehrsgünstige Lage perfektioniert das Angebot:

- Die B299 Richtung Vilsbiburg erreichen Sie in etwa 20 Minuten,
- die A92 Richtung München ist über die Anschlussstelle Landshut-West in ca. 45 Minuten,
- der Flughafen Franz-Josef-Strauß München liegt nur etwa 20 Minuten entfernt,
- die B15neu bringt Sie in ca. 30 Minuten nach Regensburg.

Ferner befinden sich in unmittelbarer Nähe diverse Krankenhäuser, Kinderbetreuungen und Schulen jeglicher Art, die Ihnen und Ihrer Familie alle notwendigen Dienstleistungen bieten. Sportbegeisterte kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Ob im Frei- und Hallenbad, bei Vereinsaktivitäten oder im Landshuter Eishockey-Traditionsverein EVL mit der neuen Fanatec-Arena, hier ist für jeden etwas dabei. Auch das Sportzentrum West bietet vielfältige Möglichkeiten.

Kulturell und spirituell Interessierte finden in der Pfarrgemeinde St. Pius und der Christuskirche Landshut einen Ort der Ruhe und Gemeinschaft.

Für den täglichen Bedarf sind Bäckereien, Apotheken und weitere Einkaufsmöglichkeiten sowohl in der Innenstadt als auch in den umliegenden Industriegebieten leicht erreichbar. Der Hauptbahnhof Landshut und der Bahnhof Landshut-Süd bieten optimale Verbindungen, beispielsweise in Richtung Vilsbiburg und Mühldorf.

Die Lage dieser Immobilie vereint alle wesentlichen Aspekte, die eine Investition zu einer klugen Entscheidung machen. Landshut gilt neben München als äußerst leistungsfähiger und zukunftsorientierter Investitionsstandort in Bayern, wie das Landesamt für Statistik in einer aktuellen Studie angab. Hier erleben Sie eine Wohnqualität, die emotionale und finanzielle Aspekte harmonisch miteinander verbindet.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 81,60 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | C                            |



## Exposé - Galerie



Loggia (vom Wohnraum aus)



# Exposé - Galerie



Wohnraum 2



Wohnraum 3

# Exposé - Galerie



Flur mit Einbauschränk



Kinderzimmer Westen

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Abstellraum/Speis



# Exposé - Galerie



Kinderzimmer Osten 1



Kinderzimmer Osten 2

# Exposé - Galerie



Waschbecken und Badewanne



Toilette im Bad



Regendusche im Bad



# Exposé - Galerie

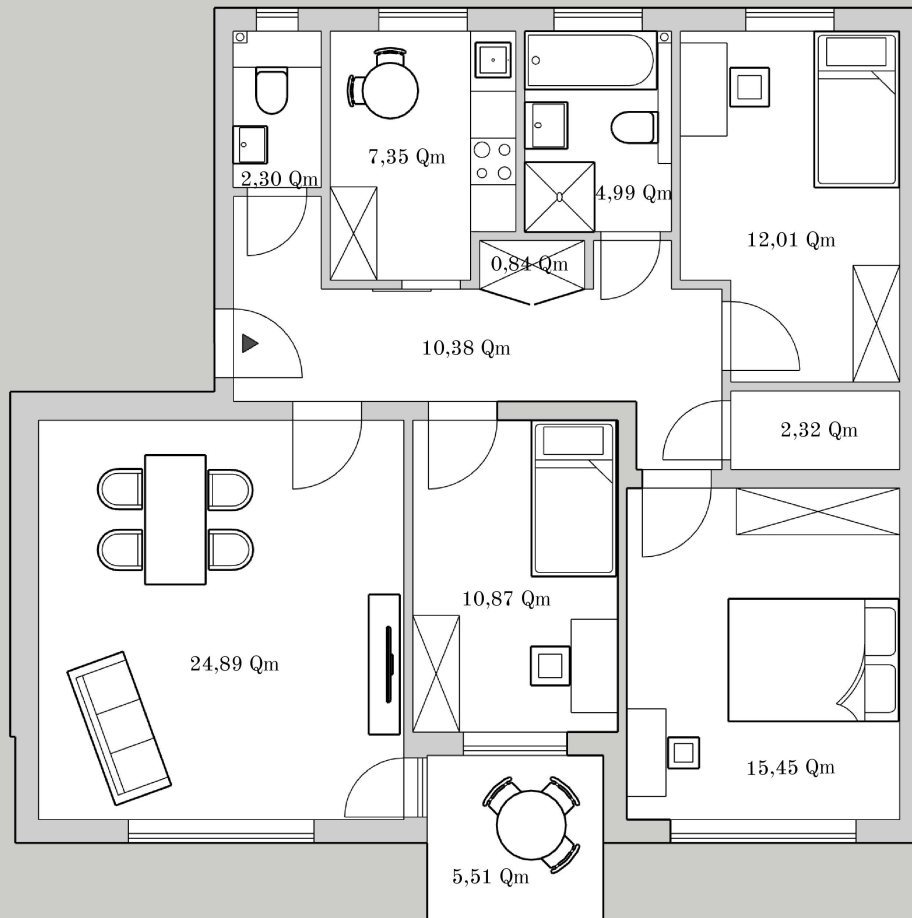


Küche



Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse



Gesamt: 94,16 Qm

Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu;  
Alle Quadratmeterangaben sind nach eigenem Aufmaß;  
Der Balkon wird zur Hälfte angerechnet