

Exposé

Erdgeschosswohnung in Landshut

RESERVIERT: Moderne, energieeffiziente 2,5-Zimmer-Neubau-Wohnung mit Garten im Landshuter Westen



WOHNEN. LEBEN. WOHLFÜHLEN.

Objekt-Nr. **OM-304059**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **523.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Misch
Telefon: 08703 46577247

Oberthweg 32
84034 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Etagen	1	Übernahmedatum	01.06.2025
Zimmer	2,50	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	81,09 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Preis Garage/Stellpl.	9.000 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zeit für ein neues Wohngefühl – Zeit für ein zukunftsorientiertes Leben: Diese Neubau-Gartenwohnung erfüllt Ihre Ansprüche an zentrales, modernes und vor allem energieeffizientes Wohnen.

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.

Zentraler Punkt der hier angebotenen, rund 81 m² großen Erdgeschoss-Wohnung ist der offen gehaltene Wohn-Essraum mit Küchenbereich, an den sich ein praktischer Abstellraum anschließt. Ein Schlafzimmer

sowie ein kleines Büro ergänzen das durchdachte Raumkonzept ebenso wie das Badezimmer mit Wanne, bodengleicher Dusche sowie Waschmaschinenanschluss. Zahlreiche Fenster sowie die nach Süden ausgerichtete Terrasse sorgen für Helligkeit und Wohlfühlambiente.

Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist der knapp 58 m² große Gartenanteil, der weitere Möglichkeiten zur individuellen Entfaltung bietet. Im Untergeschoss befindet sich ein mit rund 15 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 (Energieeffizienz A+) gebaut – dies berechtigt Sie zu dementsprechend günstigen Förderdarlehen!
- Niedrige Betriebskosten dank PV-Anlage
- Lüftungsanlage
- Kunststoff-Fenster und -fenstertüren (3-fache Wärmeschutz-Isolierverglasung)
- Elektrische Rollläden
- Moderne Fliesen und Bodenbeläge (Parkett, Vinyl, Kork oder Laminat)
- Bad mit bodengleicher Dusche, Badewanne und Doppelwaschbecken
- Waschmaschinenanschluss im Bad
- Fußbodenheizung
- Terrasse

- Gartenanteil ca. 58,31 m²
- Kellerabteil
- Zusätzl. Hobbyraum erwerbbar - ca. 15 m² für 25.000 € | ca. 17 m² für 29.000 €
- Außen-Stellplätze mit Leerrohren für Wallbox ausgestattet (5 Stellplätze à 9.000 €, 1 Comfort-Stellplatz 12.000 €)
- Grundwasserwärmepumpe mit Warmwasserspeicher

Fußboden:

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller

Sonstiges

ENERGIEAUSWEIS

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

Impressum

Angaben gemäß § 5 TMG

Heinz Wohnbau GmbH

Liebigstraße 10

84051 Altheim/Essenbach

Handelsregister: HRB 12391

Registergericht: Amtsgericht Landshut

Vertreten durch den Geschäftsführer:

Sabahattin Incekalan

E-Mail: info@heinz-wohnbau.de

Umsatzsteuer-ID

DE338782052

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 bestehen.

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.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

GRUNDRISS

