

Exposé

Einfamilienhaus in Landshut Verstecktes Juwel am Birkenberg



Objekt-Nr. OM-311742

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.190.000 €**

Ansprechpartner:
Verkauf Birkenberg

84036 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	713,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	170,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	60,00 m ²	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses charmante Einfamilienhaus, quadratisch und praktisch im Grundriss, bietet ideale Wohnbedingungen für alle, die nach einem ruhigen, aber dennoch gut angebundenen Zuhause suchen. Die moderne Architektur mit einem klassischen Flachdach harmoniert perfekt mit dem gepflegten Erscheinungsbild des gesamten Anwesens.

Durch die Hanglage bietet das Haus einen besonderen Charakter: Der Haupteingang befindet sich auf der Erdgeschossebene (EG), während der Garten durch das Untergeschoss (UG) zugänglich ist, was den offenen und luftigen Charakter des Hauses verstärkt. Diese Gestaltung schafft nicht nur eine besondere Raumaufteilung, sondern sorgt auch für einen beeindruckenden Ausblick aus den höheren Etagen. Der Blick über das Tal aus dem Wohnbereich und dem Obergeschoss (OG) ist schlichtweg atemberaubend – ob bei Sonnenaufgang oder bei Abenddämmerung, der Panoramablick verleiht dem Haus eine einzigartige Atmosphäre.

Das Haus verfügt über drei modern geflieste Badezimmer, die nicht nur funktional sind, sondern auch durch ihre schlichte Eleganz überzeugen. Die einheitliche Gestaltung der Bäder sowie der Verlegung hochwertiger Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen tragen zu einem harmonischen Gesamtbild bei. Die zweifachverglasten Fenster sorgen für hervorragende Isolierung, während die großzügigen Fensterflächen im ganzen Haus für ein außergewöhnlich helles und warmes Ambiente sorgen. Dank der optimalen Ausrichtung genießt man eine herrliche Sonneneinstrahlung in den Wohnräumen zu fast jeder Tageszeit.

Der neu gestaltete Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Er wurde so angelegt, dass er pflegeleicht, aber dennoch einladend und grün wirkt. Der Garten ist bereits weitgehend eingewachsen und bietet Privatsphäre und Ruhe – der perfekte Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Ein zusätzlicher Pluspunkt ist die Möglichkeit, nach Verhandlung auch einige Extras zu übernehmen: Ein hochwertiges Kinderspielhaus im Garten, ein effizientes Balkonkraftwerk zur nachhaltigen Energieversorgung sowie einen praktischen Rasenroboter, der die Pflege des Gartens erleichtert. Diese optionalen Ausstattungsmerkmale erhöhen den Wert und Komfort des Hauses noch weiter und bieten Familien mit Kindern zusätzliche Möglichkeiten, den Außenbereich optimal zu nutzen.

Insgesamt bietet dieses Haus einen harmonischen Mix aus moderner Funktionalität, hellem und freundlichem Wohnambiente sowie einer traumhaften Außenanlage – perfekt für alle, die Wert auf eine hohe Lebensqualität legen.

Besonders hervorzuheben ist durch den eigenen Privatweg die versteckt und zurückgezogene Lage. An- und Abfahrt sowie das Geschehen im Vorhof können nahezu vollständig ohne Kenntnis der Straße oder Öffentlichkeit erfolgen.

Ausstattung

Ausstattungsbeschreibung

Das Einfamilienhaus überzeugt durch eine durchdachte Ausstattung, die sowohl optisch als auch funktional höchste Ansprüche erfüllt. Die Grundstruktur des Hauses, mit seinem quadratisch-praktischen Schnitt und einem klassischen Satteldach, schafft eine ideale Basis für modernes Wohnen. Das durchdachte Sicherheitskonzept erfüllt den höchsten Standard.

Der Kamin im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Stimmung.

Bodenbeläge: In allen Wohn- und Schlafbereichen wurde hochwertiger Parkettboden verlegt, der durch seine warme Optik und angenehme Haptik überzeugt. Die einheitliche Verlegung des Parketts sorgt für ein harmonisches Gesamtbild und trägt zur gemütlichen Atmosphäre des Hauses bei.

Badezimmer: Die zwei voll ausgestatteten Bäder und ein Gäste WC sind einheitlich gefliest und bieten eine moderne, klare Linie. Die hochwertigen Armaturen und pflegeleichten Oberflächen machen die Bäder zu einem angenehmen Rückzugsort. Mit Dusche, Badewanne und stilvoll integrierten Sanitäranlagen bieten sie Komfort und Eleganz zugleich.

Fenster und Sonneneinstrahlung: Alle Fenster im Haus sind zweifachverglast, was eine hervorragende Isolierung und einen geringen Energieverlust garantiert. Dieses spiegelt sich auch im Energieausweis wieder. Dank der großzügigen Fensterflächen und der optimalen Ausrichtung des Hauses wird das Innenleben von natürlichem Licht durchflutet. Besonders der Wohnbereich und das Obergeschoss bieten ein helles und überragend freundliches Ambiente. Das Highlight ist der herrliche Ausblick über das Tal, den man aus diesen Räumen genießen kann – eine Aussicht, die dem Haus eine exklusive Note verleiht.

Die relevanten Fenster und Türen sind mit neuwertigen Fliegengittern versehen.

Garten: Der Garten wurde 2019 neu gestaltet und ist weitgehend eingewachsen, was für Privatsphäre und ein angenehm grünes Umfeld sorgt. Durch die Hanglage des Hauses wirkt der Garten besonders großzügig und vielseitig nutzbar. Er ist pflegeleicht angelegt und bietet dennoch ausreichend Platz für Pflanzenliebhaber oder Familien mit Kindern.

Zusätzliche Ausstattung (optional):

Kinderspielhaus: Ein solides und gut durchdachtes Kinderspielhaus, das sich perfekt in den Garten einfügt. Es bietet Kindern einen eigenen Rückzugsort und viel Platz zum Spielen.

Balkonkraftwerk: Für umweltbewusste Käufer besteht die Option, ein Balkonkraftwerk zu übernehmen, das die nachhaltige Energiegewinnung direkt vor Ort ermöglicht und zur Reduzierung der Energiekosten beiträgt.

Rasenroboter: Ein hochwertiger Rasenroboter sorgt dafür, dass der Garten mühelos gepflegt wird, ohne dass man sich um das regelmäßige Rasenmähen kümmern muss.

Diese zusätzlichen Ausstattungsmerkmale machen das Haus nicht nur komfortabler, sondern auch zukunftsorientiert und familienfreundlich. Es ist besonders arbeitsarm.

Zusammengefasst bietet das Haus eine solide Grundausstattung mit vielen durchdachten Details, die den Alltag erleichtern und die Wohnqualität erhöhen. Helle Räume, hochwertige Materialien und eine vorteilhafte Hanglage machen dieses Haus zu einer attraktiven Immobilie für anspruchsvolle Käufer.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Makrolage: Landshut, Deutschland

Landshut liegt in Bayern, etwa 70 km nordöstlich von München, und gehört zur Metropolregion München. Die Stadt kombiniert historisches Flair mit moderner Infrastruktur und hat eine solide wirtschaftliche Basis, besonders in der Automobilindustrie, im Maschinenbau und in der Elektrotechnik. Die Nähe zum Münchener Flughafen (rund 30 Minuten entfernt) und die direkte Anbindung an die Autobahn A92 machen Landshut attraktiv für Pendler und Unternehmen.

Die Stadt bietet außerdem eine hohe Lebensqualität mit gutem Bildungsangebot, reichhaltigem Kulturprogramm und einer schönen Altstadt. Sehenswürdigkeiten wie die Burg Trausnitz und die Landshuter Hochzeit ziehen Besucher an, während die umliegende Natur und die Isar zu Outdoor-Aktivitäten einladen.

Mikrolage: Landshut, Stadtteil Achdorf (Bereich Birkenberg)

Der Stadtteil Achdorf, insbesondere der Bereich Birkenberg, ist eine der begehrten Wohnlagen in Landshut und zeichnet sich durch eine Mischung aus Stadtnähe und ländlichem Flair aus.

Wohnqualität: Der Birkenberg in Achdorf ist eine besonders ruhige und grüne Wohngegend. Durch die leicht erhöhte Lage hat man von vielen Punkten aus einen schönen Blick auf die Stadt und die umliegende Landschaft. Die Bebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern, was dem Viertel eine gehobene, familienfreundliche Atmosphäre verleiht. Viele Bewohner schätzen die Ruhe und die Naturverbundenheit, die der Birkenberg bietet.

Infrastruktur und Nahversorgung: Achdorf verfügt über eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Apotheken in der Nähe. In wenigen Autominuten erreicht man das Zentrum von Landshut, wo sich ein breites Spektrum an Geschäften, Restaurants und kulturellen Angeboten befindet. Der nächstgelegene Supermarkt und andere alltägliche Versorgungseinrichtungen sind ebenfalls gut erreichbar.

Verkehrsanbindung: Der Stadtteil ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Über die Achdorfer Straße gelangt man schnell in die Innenstadt und zur Autobahn A92, die eine direkte Verbindung nach München und Deggendorf bietet. Zudem gibt es Busverbindungen, die eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz von Landshut gewährleisten.

Freizeit und Naherholung: Der Birkenberg bietet hervorragende Möglichkeiten für Spaziergänge und Wanderungen in der Natur. Der nahegelegene Hofgarten, ein beliebter Park in Landshut, ist ebenfalls schnell erreichbar und lädt zum Entspannen ein. Für Sportbegeisterte gibt es in der Umgebung verschiedene Vereine und Sporteinrichtungen.

Bildung und Familienfreundlichkeit: In Achdorf gibt es mehrere Kindergärten und Grundschulen, sodass Familien mit Kindern hier eine gute Betreuungs- und Bildungssituation vorfinden. Auch weiterführende Schulen sind in der näheren Umgebung gut erreichbar.

Fazit:

Der Stadtteil Achdorf, speziell der Bereich Birkenberg, ist eine attraktive und ruhige Wohnlage in Landshut. Die Kombination aus guter Verkehrsanbindung, naturnaher Umgebung und einer soliden Infrastruktur macht diese Gegend besonders attraktiv für Familien, Berufspendler und Naturliebhaber. Die erhöhte Lage sorgt zudem für einen schönen Ausblick und verstärkt den exklusiven Charakter dieses Wohnviertels.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	68,05 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie

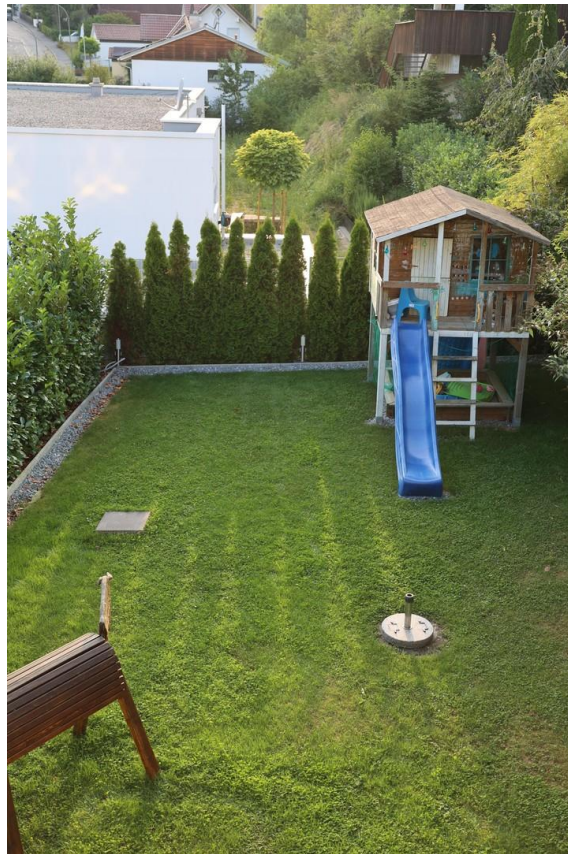


Exposé - Galerie



Ausblick Westseite

Exposé - Galerie



Ausblick Südseite

Exposé - Galerie



Ausblick Südosten

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



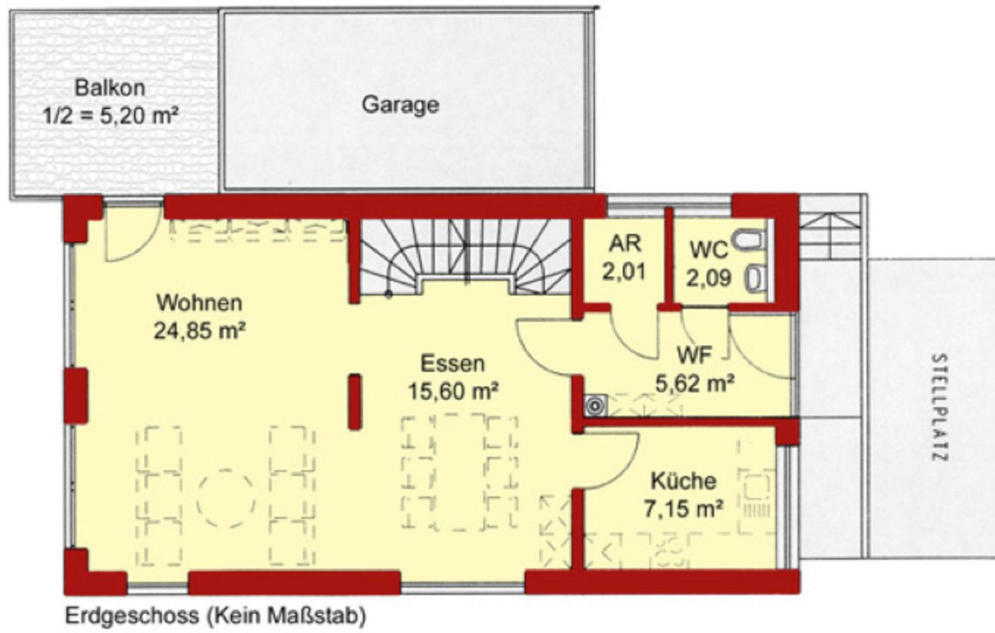
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

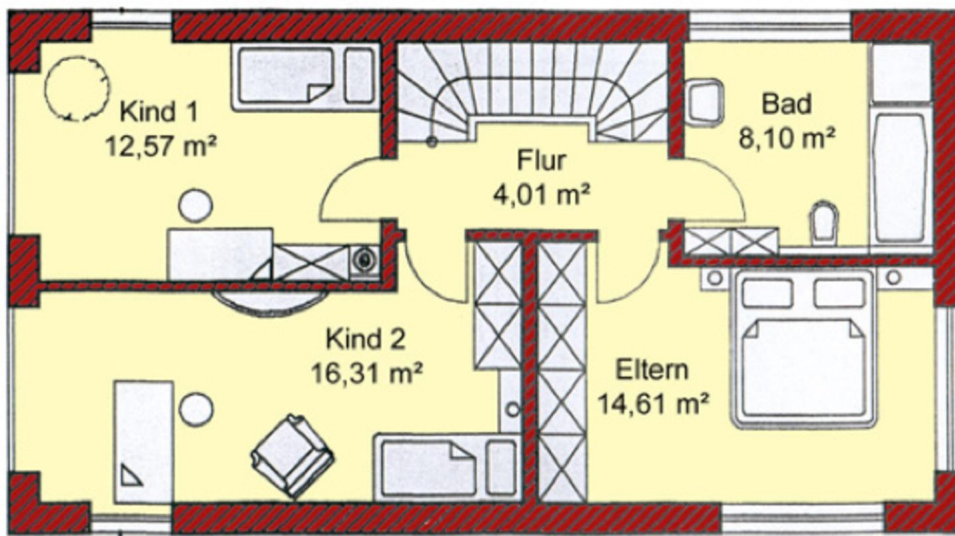


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

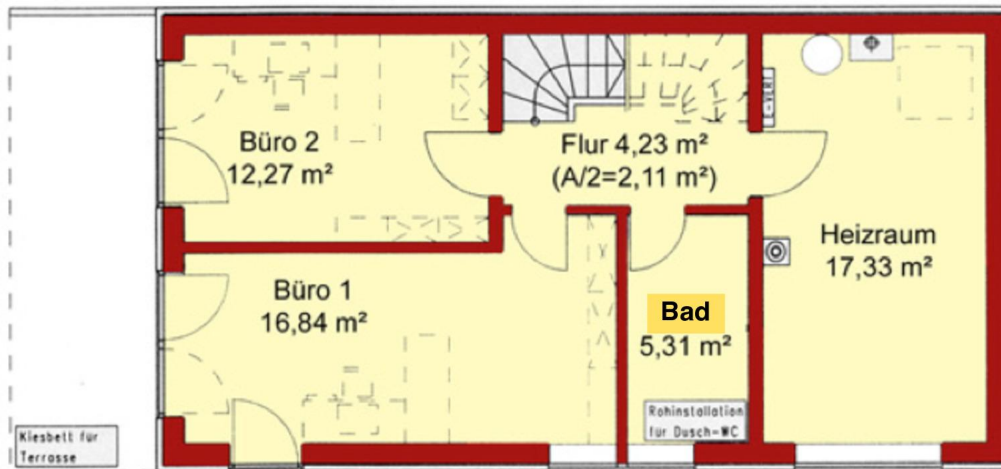
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss (Kein Maßstab)

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss (Kein Maßstab)

Exposé - Grundrisse