

Exposé

Einfamilienhaus in Landshut Verstecktes Juwel am Birkenberg



Objekt-Nr. **OM-311742**

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.140.000 €**

Ansprechpartner:
Verkauf Birkenberg

84036 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	2006	Übernahmedatum	01.12.2024
Grundstücksfläche	713,00 m ²	Zustand	keine Angaben
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
Übernahme	ab Datum		

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 einheitliche Gestaltung der Bäder sowie der Verlegung hochwertiger Parkettböden in den Wohn- und Schlafräumen tragen zu einem harmonischen Gesamtbild bei. Die großzügigen Fensterflächen sorgen im ganzen Haus für ein außergewöhnlich helles und warmes Ambiente. Dank der optimalen Ausrichtung genießt man eine herrliche Sonneneinstrahlung in den Wohnräumen zu fast jeder Tageszeit.

Der neu gestaltete und pflegeleichte Garten ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Er bereits schön eingewachsen und bietet Privatsphäre und Ruhe – der perfekte Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

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

Ausstattung

Ausstattungsbeschreibung

Der Kamin im Wohnzimmer sorgt für gemütliche Stimmung.

Bodenbeläge: In allen Wohn- und Schlafbereichen wurde hochwertiger Parkettboden verlegt. Die einheitliche Verlegung des 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.

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 und sorgt für einen sehr attraktiven Energieverbrauchswert. Dank der großzügigen Fensterflächen und der optimalen Ausrichtung des Hauses wird das Innere 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 an der man sich nicht satt sehen kann.

Garten: Der Garten wurde 2019 neu gestaltet und ist schön eingewachsen. Durch die Hanglage des Hauses ist der Garten besonders großzügig und vielseitig nutzbar. Er ist pflegeleicht angelegt und bietet dennoch ausreichend Platz für Pflanzenliebhaber oder Familien mit Kindern.

Parken: Eine praktische Garage sowie 4 weitere Stellplätze ergänzen den praktischen Charakter der Immobilie.

Ein durchdachtes Sicherheitskonzept erfüllt höchste Standards.

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.

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. 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 Landshuter Höhenwanderweg sowie der Hofgarten, ein beliebter Park in Landshut, laden hierzu ein. Für Sportbegeisterte gibt es in der Umgebung verschiedene Vereine und Sporteinrichtungen.

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



Ausblick Westseite

Exposé - Galerie



Ausblick Südseite



Exposé - Galerie



Ausblick Südosten



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



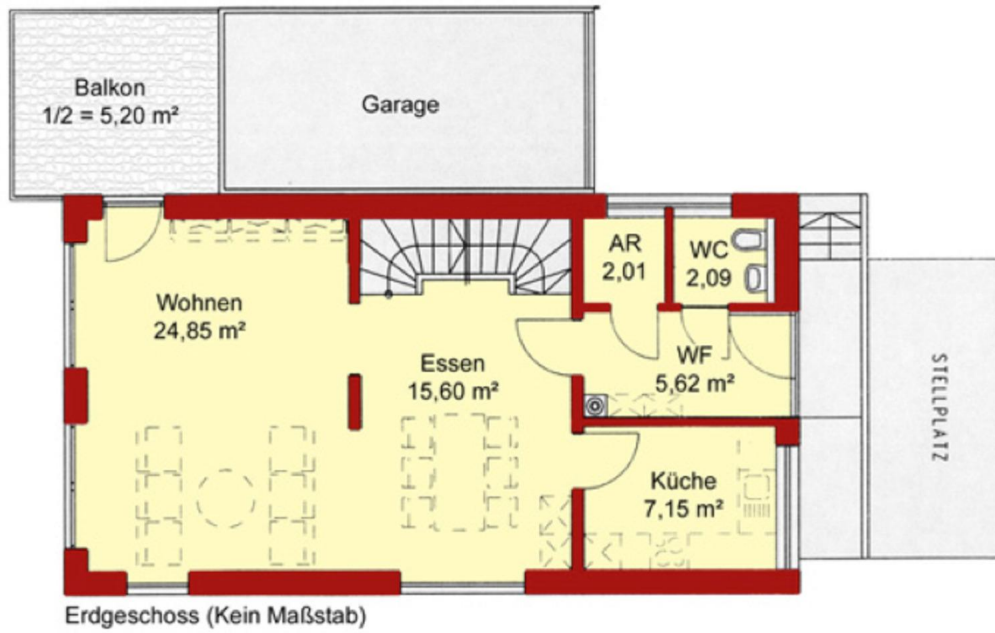
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

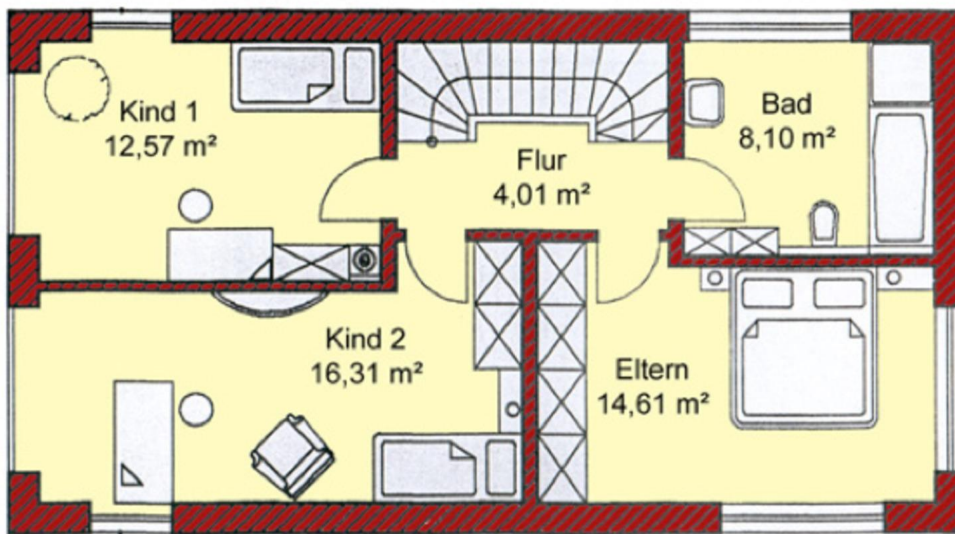


Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse

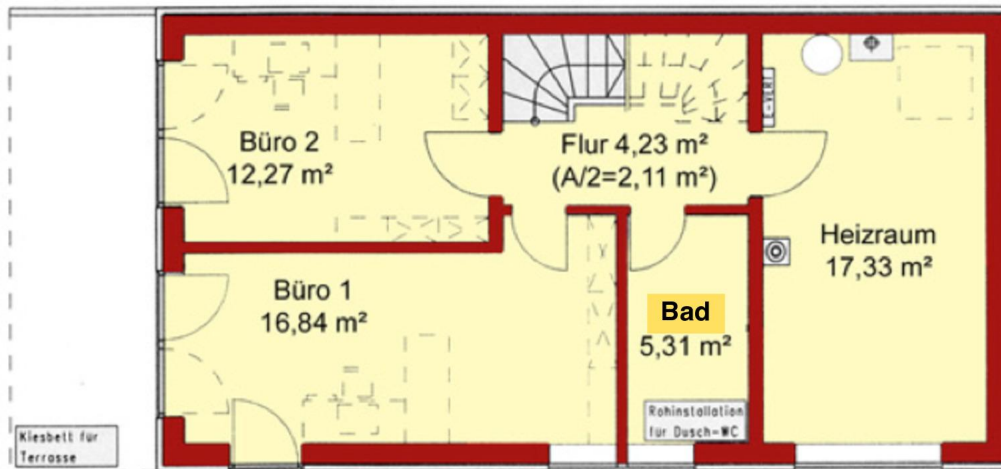
Exposé - Grundrisse



Obergeschoss (Kein Maßstab)

Exposé - Grundrisse

Exposé - Grundrisse



Untergeschoss (Kein Maßstab)

Exposé - Grundrisse