

Exposé

Maisonette in Landshut

Toller Ausblick in ruhiger Oase mitten in der Stadt



Objekt-Nr. OM-312033

Maisonette

Verkauf: **555.000 €**

Ansprechpartner:
Christoph Blum

84028 Landshut
Bayern
Deutschland

Baujahr	1982	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,50	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	109,20 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Preis Garage/Stellpl.	28.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	296 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zentrale Innenstadt-Lage, mit traumhaftem Blick von Balkon UND Dachterrasse über den Garten Richtung Martinskirche/ Hofgarten.

Die rund 109 m² Maisonette-Immobilie befindet sich im 3. und 4. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses (Außenfassade wurde im Jahr 2024 neu gestrichen). Im Jahr 2023 wurde die gesamte Wohnung hochwertig modernisiert.

Aufgrund ihrer traumhaften Lage in den beiden obersten Stockwerken ermöglicht Ihnen diese Wohnung ein großzügiges Wohngefühl eines Einfamilienhauses ('Haus-im-Haus-Gefühl') und gleichzeitig das Sicherheits- und Freiheitsgefühl eines Penthouses. Dazu kommt, dass der Balkon sowie die Dachterrasse weitgehend uneinsehbar sind und Sie – egal aus welchem Fenster – im Sommer ins satte Grün blicken und sich dennoch mitten im Landshuter Zentrum befinden!

Über den großzügigen Windfang gelangen Sie in den halboffenen, lichtdurchfluteten Wohn-Koch-Ess-Bereich, der mit der neu eingebauten Einbauküche und dem neuen Eichen-Fischgrät-Parkett für ein behagliches Wohngefühl sorgt. An den Wohnbereich mit seiner großen Fensterfront schließt sich der Süd-West-Balkon (mit Markise) an, von dem aus man den Blick auf St. Jodok und St. Martin schweifen lassen kann. Ein modern gefliestes Gäste-WC sowie ein integrierter und abschließbarer Abstell-/Vorratsraum unter der innenliegenden Treppe runden das Angebot der ersten Ebene dieser Maisonette-Wohnung ab.

In der oberen Etage befinden sich das großzügige Kinderzimmer, das Elternschlafzimmer mit direktem Zugang zur privaten Süd-West-Dachterrasse (mit Markise) sowie das moderne Badezimmer mit Wanne und Regendusche.

Zur Immobilie gehört darüber hinaus ein geräumiges Kellerabteil, sowie ein breiter Tiefgaragenstellplatz.

Aufgrund ihrer gefragten, zentralen Lage ist die Immobilie nicht nur für Eigennutzer, sondern auch für Kapitalanleger attraktiv.

Ausstattung

- * 3-fach verglaste Fenster
- * Elektrische Rollos
- * Hochwertiger Eichen-Fischgrät-Parkett
- * Bad mit Regendusche und Badewanne
- * Großformatige, moderne italienische Fliesen
- * Hochwertige Sanitärausstattung (Herzbach, Villeroy und Boch, etc.)
- * Gäste-WC
- * Moderne Deckenspots und Treppenstufenbeleuchtung
- * Einbauküche (inkl. Markengeräte von Miele, Bosch, etc.)
- * Süd-West-Balkon und Süd-West-Dachterrasse jeweils mit Markise
- * Praktischer Abstell-/Vorratsraum
- * Geräumiges Kellerabteil
- * Tiefgaragenstellplatz

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

2023 - Komplette Wohnungs-Modernisierung [Neue Fenster, neue isolierte und elektrische Rollläden, neue Türen, neue Böden, neue Elektrik, neue Sanitärinstallation (inkl. Verrohrung), neue Bäder, neue Fliesen, neuer Terrassenbelag, etc.]

2024 - Komplette Außenfassadenrenovierung

Lage

Die Immobilie befindet sich mitten in Landshut. Die historische Altstadt ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Wer hin- und wieder den Trubel in der Alt- und Neustadt sucht, kurze Fuß- und Radwege zu Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen, Ärzten und Behörden schätzt oder in wenigen Minuten an der Isar oder im idyllischen Hofgarten spazieren gehen möchte, wird sich hier rundum wohlfühlen. Ein weiterer großer Pluspunkt sind die Bushaltestellen im unmittelbaren Umfeld sowie die gute Erreichbarkeit von A92, B11, B15 oder B299.

ENTFERNUNGEN

- * ca. 1 Gehminute zu den umliegenden Bushaltestellen
- * ca. 200 Meter zum nächsten Discounter, Drogeriemarkt, Apotheke, Ärzte, Sparkasse, etc.
- * ca. 200-700 Meter zu Kindergärten und Schulen
- * ca. 350 Meter zum Isarradweg und zum Hofgarten
- * ca. 500 Meter zur Landshuter Alt- und Neustadt
- * ca. 2 Kilometer zur B11, B15 und B99
- * ca. 2,5 Kilometer zum Landshuter Hauptbahnhof

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	158,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



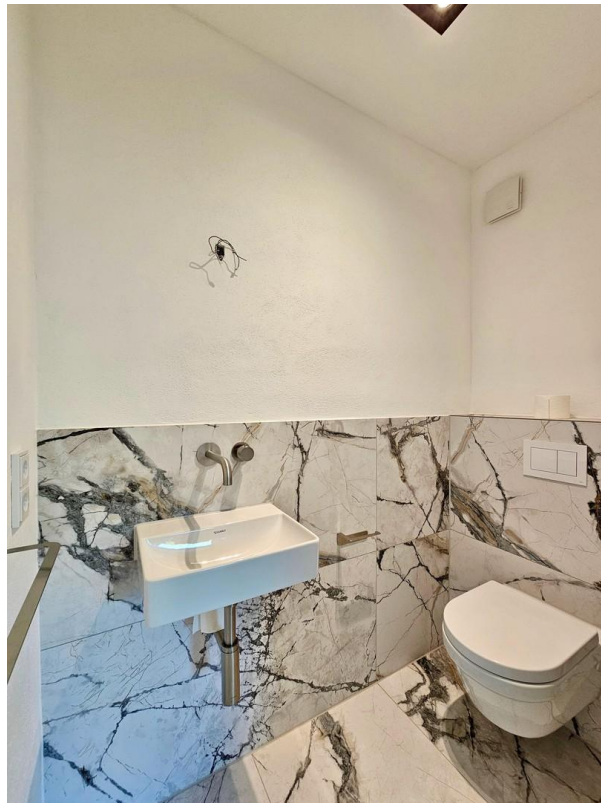
Exposé - Galerie



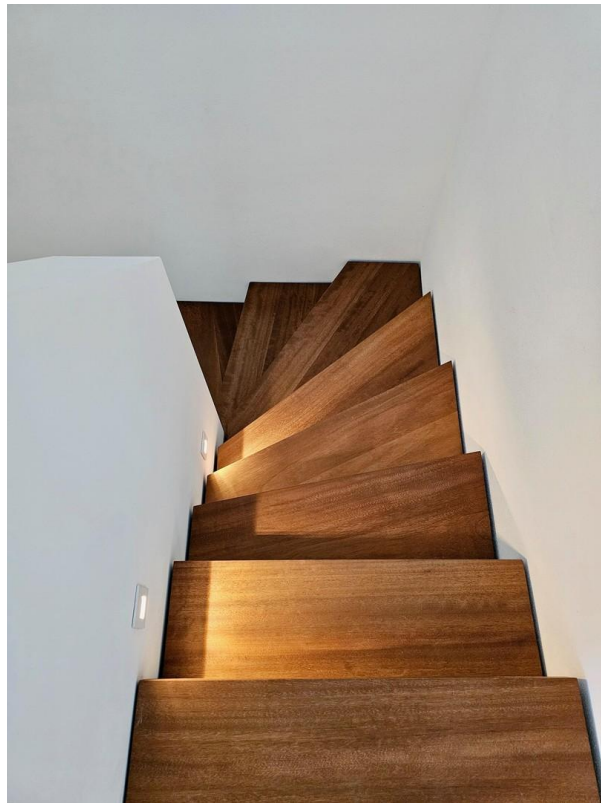
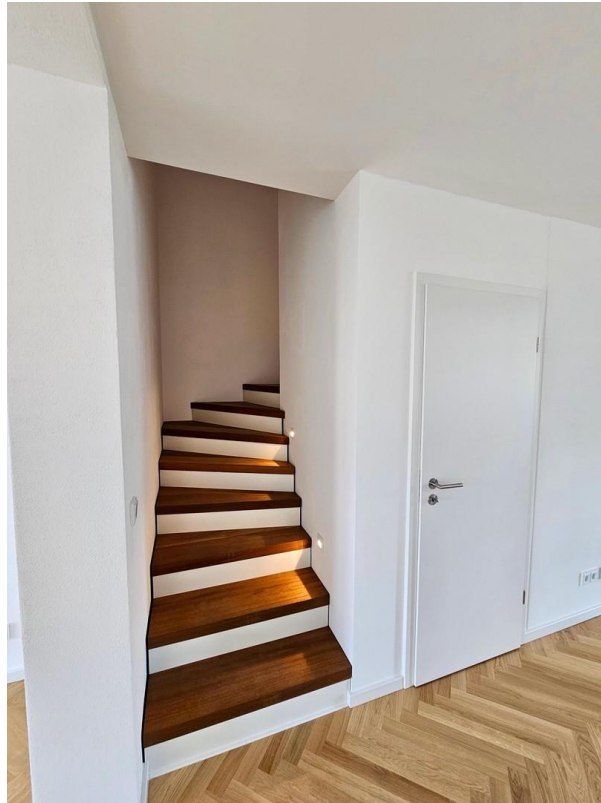
Exposé - Galerie



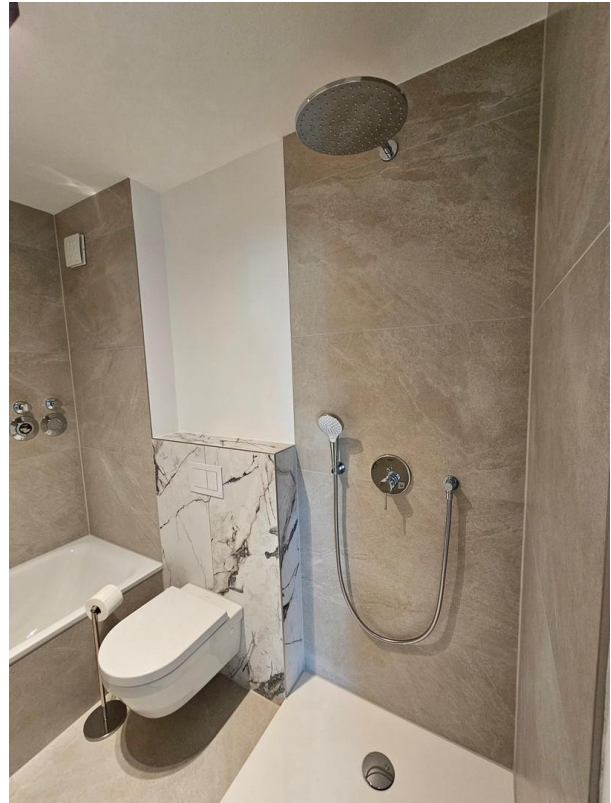
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

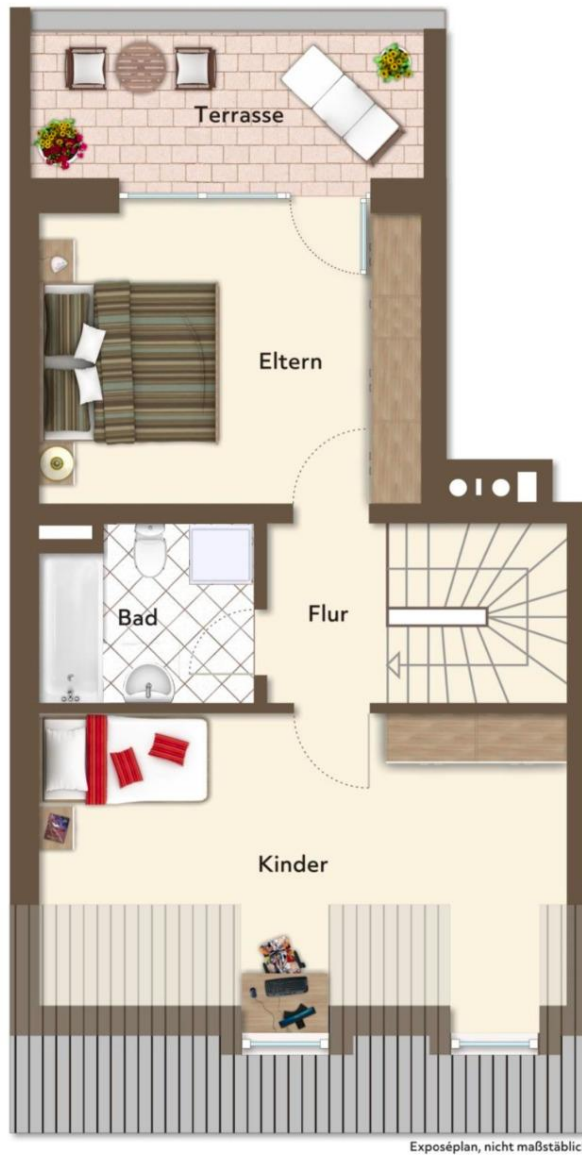
GRUNDRISSE



3. Obergeschoss

Exposéplan, nicht maßstäblich

Exposé - Grundrisse



4. Obergeschoss