

# Exposé

## Penthouse in Landshut

### 4-Zimmer-Penthouse-Wohnung mit gehobener Innenausstattung mit Balkon und EBK in Landshut



Büro begehbare Schrank



Flur

Objekt-Nr. OM-312686

### Penthouse

Vermietung: **1.490 € + NK**

84034 Landshut  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1998	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	102,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	5. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Garagen	2
Mietsicherheit	4.000 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die angebotene zentrumsnahe Penthouse-Maisonettewohnung in Landshut-Nikola befindet sich im 4. und 5. Stock eines Mehrfamilienhauses und bietet eine Wohnfläche von 102 m<sup>2</sup> sowie eine beeindruckende 180°-Dachterrasse von 42 m<sup>2</sup>. Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit und den großzügigen Raumzuschnitt. Ein Garagenstellplatz in einer Duplexgarage sowie ein zusätzlicher Carport-Stellplatz gehören ebenfalls zum Angebot.

4. Stock:

- Eingangsbereich/Flur (Garderobe)
- Zimmeraufteilung: Zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer und eine Speisekammer.
- Hauptschlafzimmer: Verfügt über einen Balkon und ein zusätzliches Zimmer (aktuell als Ankleide genutzt, kann auch als Büro verwendet werden).
- Badezimmer: Im mediterranen Stil mit zwei Waschbecken, Dusche, Badewanne und Anschluss für Waschmaschine/Trockner.

5. Stock:

- Wohn- und Essbereich: Vollständig verglast mit neuwertigem Vinylboden und Zugang zur großzügigen Dachterrasse.
- Küche: Hochwertig und 2023 neu eingebaut, ausgestattet mit energieeffizienten Siemens-Geräten und einem integrierten Dunstabzug in der Induktionskochplatte.
- Ausstattung: Raffstore-Jalousien, Fußbodenheizung im Obergeschoss und Jalousien an allen Fenstern im Untergeschoss.

Außenbereich:

- Dachterrasse: Bietet einen Panoramaausblick ins Grüne von Ost über Süd nach West, ausgestattet mit einer Markise und einem Sichtschutz.
- Balkon: Ebenfalls mit Sichtschutz versehen.

Zusatzangebote:

- Ein Kellerabteil sowie ein Aufzug stehen zur Verfügung.
- Highlight: Ein Balkonkraftwerk, das Energiekosten spart.

Diese Penthousewohnung bietet idealen Wohnkomfort und hochwertige Ausstattung, gepaart mit einer zentralen Lage in Landshut-Nikola.

LAGE

Stadtteil Nikola zeichnet sich durch kurze Wege und hohen Freizeitwert aus. Infrastrukturelle Einrichtungen wie Supermärkte, Schulen und der Bahnhof sind in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen, sowie das Stadtzentrum und die Flutmulde.

Bitte Schufa- und Selbstauskunft mitsenden.

Bei Bedarf gerne früher!

## Ausstattung

### Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Dachterrasse, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche

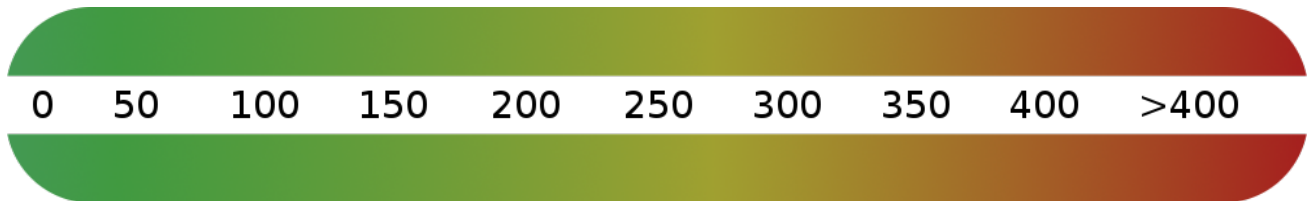
# Lage

## **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	75,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Balkon



Schlafen

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



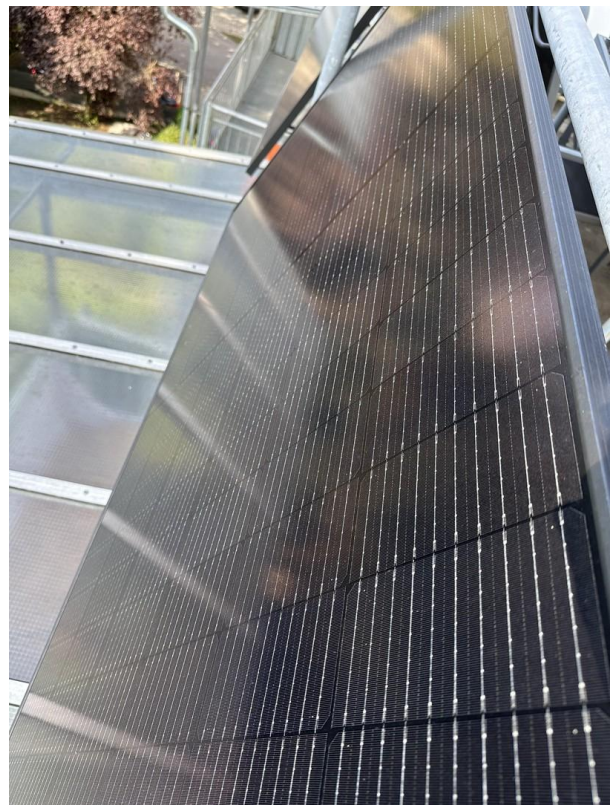
# Exposé - Galerie



Terrasse 2



Terrasse 3





# Exposé - Galerie

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom <sup>1</sup> 18. November 2013

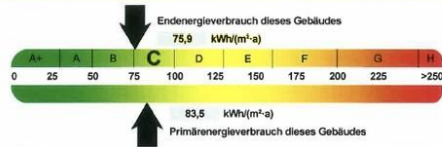
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer <sup>2</sup>

BY-2017-001457789

3

### Energieverbrauch



### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

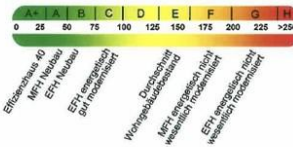
75,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

### Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	Zeitraum	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.12.2013		30.11.2016	Erdgas E	1,10	397626	150112	237414	1,05

### Vergleichswerte Endenergie



Die modernisierten ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises

<sup>3</sup> gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh <sup>4</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus