

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Landshut

### Erstbezug! Hochwertig renovierte 5-Zimmer- Altbauwohnung mit kl. Garten



Objekt-Nr. **OM-319787**

#### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.900 € + NK**

Ansprechpartner:  
Herr Saller

Maistraße 4  
84034 Landshut  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Miete Garage/Stellpl.	120 €
Etagen	4	Mietsicherheit	6.000 €
Zimmer	5,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	300 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	400 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

### AUSSTATTUNG

- Hochwertiger Eiche-Fischgrätparkett
- großzügige Küche mit separatem Abstell- /Hauswirtschaftsraum
- Einbauküche (neu eingebaut. Übernahme oder Miete möglich)
- moderne, großflächige Natursteinfliesen in Bad und WC
- hochwertige Sanitärausstattung
- Handtuchrockner im Bad
- Pelletheizung
- neue Holzfenster nach historischem Vorbild
- Waschmaschinenanschluss im HWR
- Installation neuer Heizung, Sanitär- und Elektroleitungen
- Terrasse mit Gartenanteil
- Sonnenschutz
- Kellerraum
- KfW-Standard 55
- Aufzug

### OBJEKTBECHREIBUNG

Diese wunderschöne Altbauwohnung befindet sich im Hochparterre eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten. Das Gebäude wurde gerade auf höchstem handwerklichen Niveau komplett saniert. Die 5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre repräsentative Großzügigkeit, hochwertige Ausstattung und luftigen Raumhöhen. Das Raumangebot erstreckt sich auf ca. 146 m<sup>2</sup> und umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein Esszimmer, große Küche mit Einbauküche, zwei Schlafzimmer, ein Arbeitszimmer, ein Bad und ein Gäste-WC. An die Küche grenzt ein kleiner Hauswirtschaftsraum an, in dem es einen Waschmaschinenanschluss und ausreichend Stauraum gibt. Vom Esszimmer aus gelangen Sie durch die schönen Flügeltüren sowohl in das Wohnzimmer als auch in die Küche und von hier auf die Terrasse. Ein Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz runden dieses Angebot ab. Die Tiefgarage erreichen Sie über einen Auto-Aufzug. Ein Personenaufzug ist vorhanden.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

Hervorzuheben ist die zentrumsnahe Lage nahe der Isar. Die Landshuter historische Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants und den Einkaufsmöglichkeiten, erreichen Sie in nur wenigen Gehminuten. Trotzdem liegt die Wohnung sehr ruhig. Hier genießen Sie alle Vorteile, Leben und geschäftliches Treiben der Stadt, sowie die Nähe zu Ruhe und Entspannung. Den Landshuter Hauptbahnhof erreichen Sie in wenigen Fahrminuten, ebenso die A92 Richtung München/Deggendorf.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	74,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



# Exposé - Galerie



Wohnzimmer ins Esszimmer

# Exposé - Galerie



Fenster inklusive Markisen



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Außenfassade



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Außenfassade

# Exposé - Galerie



Animation Küche

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

## I Grundriss Erdgeschosswohnung

Wohnfläche ca. 146 m<sup>2</sup>

