

# Exposé

## Reihenhaus in Landshut

### Geräumiges Reihenhaus in Bestlage



Objekt-Nr. OM-329771

### Reihenhaus

Verkauf: **684.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Huke

Hochvogelweg 31  
84034 Landshut  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	186,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	135,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Nutzfläche	50,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 1973 gebaute Reihenmittelhaus wurde 2013 mit einem Architekten grundlegend umgestaltet und durch Anbau und Dachgauben erweitert. Der verbleibende Vorplatz wurde für die Unterstellmöglichkeit von Fahrrädern genutzt.

Durch den neu gestalteten Flurbereich, mit genügend Fläche für Unterbringungsmöglichkeiten, gelangt man in das sonnendurchflutete Wohnzimmer in Süd/West-Ausrichtung. Ein Kaminanschluss neben der Tür zur Glasoase erlaubt die Aufstellung eines Kaminofens, dessen gemütliches Feuer bis in die neu gestaltete großzügige Wohnküche zu sehen ist.

In der maßgefertigten Schreinerküche bietet auch für Besuch ausreichender Platz. Bisher stand darin regulär ein 2,20m langer Esstisch, bei Bedarf wurde dieser um weitere 50cm verlängert.

Im OG wurde dem ehemaligen innenliegenden Badezimmer wesentlich mehr Raum und ein Aussenfenster gewidmet, mit großzügiger Wellnesswanne, zwei Waschbecken und einer sehr geräumigen Glasdusche.

Zusätzlich befinden sich auf dieser Etage zwei große Zimmer welche als Elternschlafzimmer und Büro/Gästezimmer dienen.

Im Treppenhaus wurde die Decke zum Giebel geöffnet um durch ein Dachflächenfenster den Flur zu erhellen. Hier geht es ins Dachgeschoss, wo durch zwei große Dachgauben Platz für zwei gut gedämmte Kinderzimmer entstanden ist. Über den Zimmern ist ein Dachspitz mit ausreichendem Stauraum verblieben, weitere Stauraum befindet sich selbstverständlich im Keller.

Die Traumlage mit unverbautem Blick in die freie Natur lässt sich am Besten in dem neu gestalteten Garten mit großen Terrassenflächen genießen. Es lassen sich alle Wände der Glasoase zu einer großen Fläche öffnen, auch bei kühleren Temperaturen stahlt die Sonne bis zum Abend in den geschützten Bereich.

Im unteren Gartenabschnitt wurde eine Aussensauna installiert, davor verbleibt eine durch Natursteinmauern weitestgehend sichtgeschützte Holzterrasse. In der Natursteinmauer ist eine Duschkabine vorbereitet, das Brunnenrohr ist für den Anschluss einer Pumpe vorbereitet.

## Ausstattung

- eleganter Granit-Eingangsbereich
- Fahrradunterstand mit Dachfläche, Begrünung möglich
- Fußbodenerwärmung mit separatem Kreislauf in Flur und Esszimmer/Küche, Erweiterung für Wohnzimmer bereits vorbereitet
- Schreinerküche mit Granitarbeitsfläche und eingelassenem Induktionskochfeld
- hochwertige Küchengeräte wie Miele und Berbel
- neu renovierte Treppenanlage
- Fliesen in Holzoptik in Flur und Essküche, im restlichen Wohnbereich in EG und OG ist Echtholzparket verlegt
- Badezimmer mit Fußbodenheizung unter Feinsteinzeug
- große, innen flächenbündige Glasdusche und Badewanne mit Red-Dot Award
- Sprechanlage mit elektrischen Türöffner in EG und OG
- Satellitenschüssel auf dem Dach, auch Kabelanschluss ist im Haus
- Fenster in DG und Hausfront in 3-fach Verglasung mit elektrischen Lamellenrollos

- Dachdämmung, insbesondere mit Aufdachdämmung zum Hitzeschutz in den Kinderzimmern
- bei Bedarf könnte das Gästezimmer/Büro wieder in zwei weitere Kinderzimmer rückgebaut werden
- Aussenkamin für das Aufstellen eines Kaminofens im Wohnzimmer
- neue Glasoase/Kaltwintergarten mit elektrischem Mückenschutzrollo zur Südseite
- Dach vorbereitet zur Dachbegrünung
- Boden in Glasoase und unterer Terrassenfläche in Bankiers, restliche Terrasse und Treppen in Granit
- Leerrohre in den Gartenbereich zur Installation von zusätzlicher Gartenbeleuchtung und Stromanschluss
- Aussensauna 2,4m x 2,0m
- Grundwasserbrunnenrohr unter Holzterrasse mit Anschluss für Gartenpumpe
- Gasheizung
- modernisierter Sicherungskasten mit Drehstromsteckdose
- zum Haus gehört eine Einzelgarage und Anteil im gemeinschaftlich genutzten Müllhäuschen.

**Fußboden:**

Parkett, Teppichboden, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Sauna, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Diese sonnige und familienfreundliche Reihenhaus in einer der beliebtesten Wohngegend Landshuts grenzt mit der Gartenseite in Süd-Westausrichtung direkt an die Isarau - mit all ihren Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Der Blick in die Natur ist unverbaut und die ausgestrahlte Ruhe wird durch keinen Verkehrslärm getrübt.

Entweder entlang der Strasse, oder entspannt durch den Auwald, ist die Altstadt per Fahrrad in 10 Minuten erreichbar. In nur 5 Minuten fährt man mit dem Auto bei Anschlussstelle Landshut West auf die A92.

Das Haus befindet sich am Ende einer verkehrsberuhigten Stichstrasse und ist dennoch weniger als 2,5 km Luftlinie vom Stadtzentrum entfernt. Mit wenigen Schritten sind zwei Bushaltestellen erreichbar, innerhalb von 2 Minuten geht man bereits in der Isarau oder auf Feldwegen Richtung Flutmulde spazieren.

In Umkreis von 1500 m finden sich Kindergärten, Grundschule, Realschule (im Bau befindlich) oder Gymnasium. Ebenso sind Gemeindezentren, Schwimmbad oder die Sportstädten von SVL, TGL oder EVL in ähnlicher Entfernung. Spielplätze, Bolzplatz, Schlitten'hügel', BMX Parcours, Basketballkörbe oder Skaterpark sind ausserhalb Hör- und Sichtweite, können von Kinder jedoch leicht selbstständig erreicht werden.

Bäcker und Metzger lassen sich zu Fuß erreichen, zahllose weitere Einkaufsmöglichkeiten in der Altstadt bis hin zum LA Park, aber auch der Bahnhof, können in 10 bis 15 Minuten mit dem Fahrrad angefahren werden.

Landshut ist mit der A92/B15n und Bahn gut an Städte wie München und Regensburg angebunden. Zum Flughafen München sind es nur 20 - 25 Minuten.

Über die wunderbaren Altstadt und das vielfältigen kulturelleren Angebot Landshuts müssen hier sicherlich keiner weiteren Worte erwähnt werden.

**Infrastruktur:**

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



# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	112,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Hausansicht #31

# Exposé - Galerie



Küche & Esszimmer



Flur EG



# Exposé - Galerie



Flur EG



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Glasoase offen



# Exposé - Galerie



Gäste WC



Flur OG

# Exposé - Galerie



1. Zimmer OG



1. Zimmer OG



# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



2. Zimmer OG



2. Zimmer OG



# Exposé - Galerie



Flur OG



1. Zimmer DG

# Exposé - Galerie



2. Zimmer DG



2. Zimmer DG



# Exposé - Galerie



1. Zimmer DG



Terrasse

# Exposé - Galerie



Aussensauna



Garten & Hausansicht



# Exposé - Galerie



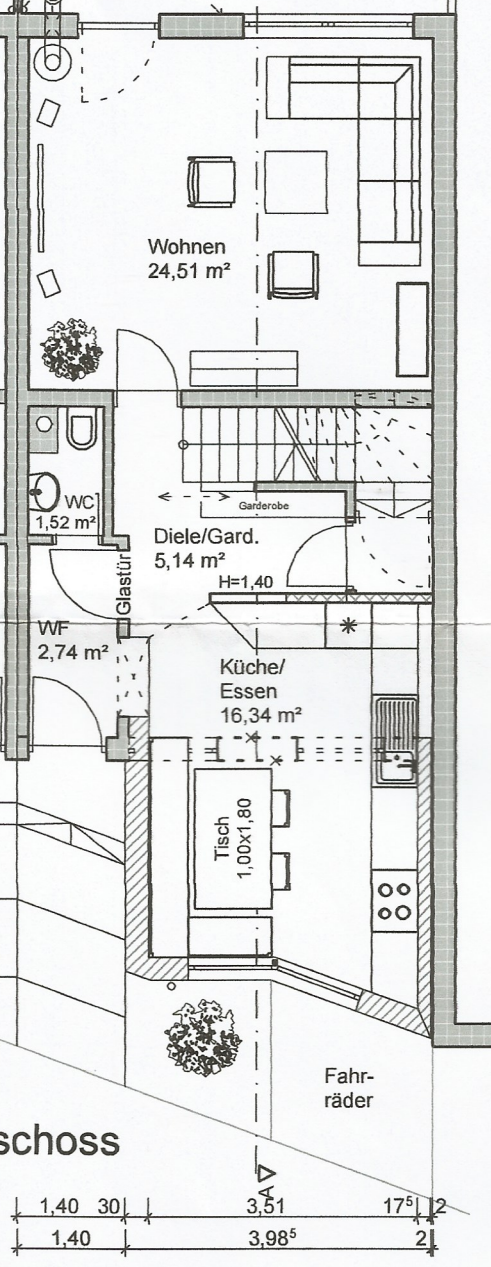
Blick aus der Au



in 2 Gehminuten im Grünen

# Exposé - Anhänge

1. Plan EG
2. Plan OG
3. Plan DG
4. Plan KG



Wohnen  
24,51 m<sup>2</sup>

WC  
1,52 m<sup>2</sup>

Diele/Gard.  
5,14 m<sup>2</sup>

Garderobe

H=1,40

WF  
2,74 m<sup>2</sup>

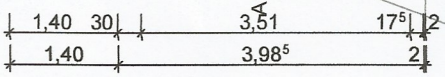
Glastür

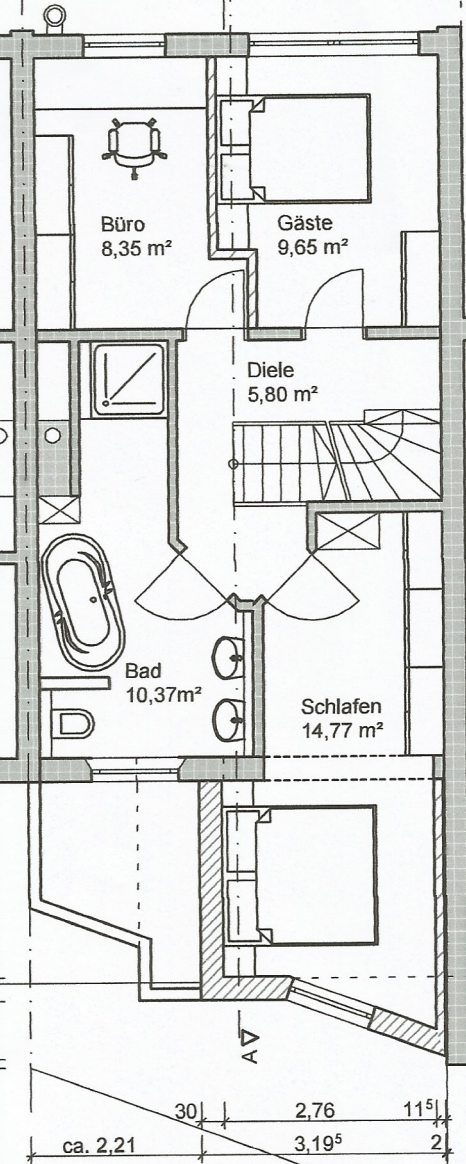
Küche/  
Essen  
16,34 m<sup>2</sup>

Tisch  
1,00x1,80

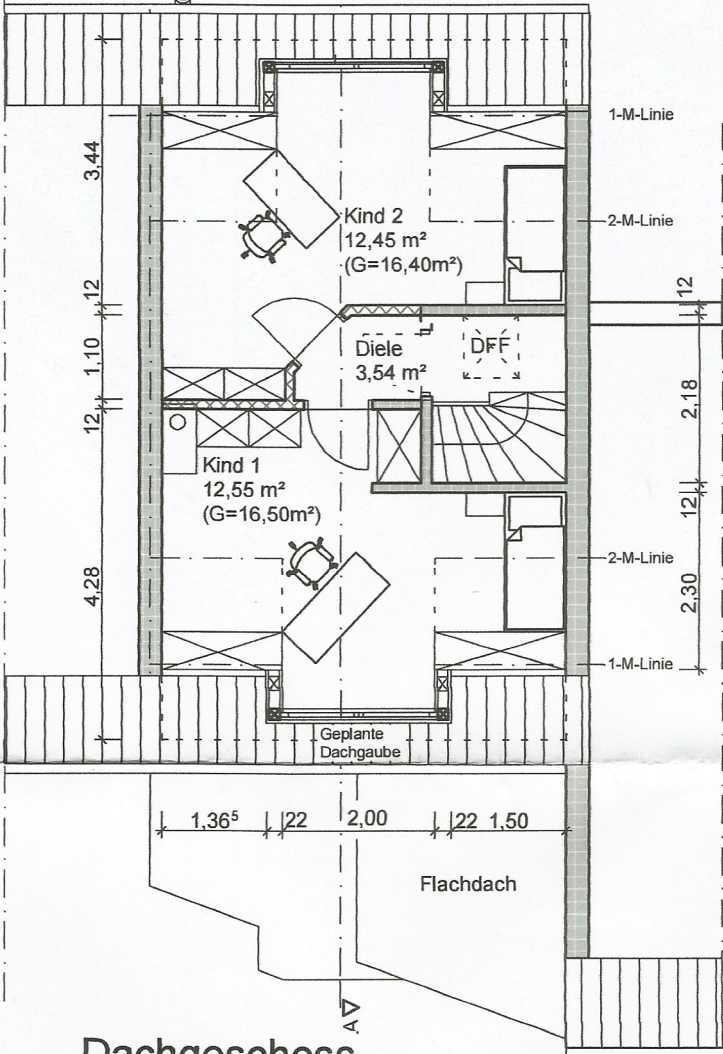
Fahr-  
räder

schoss









# Dachgeschoss

Keller  
23,67 m<sup>2</sup>

The floor plan shows a rectangular basement area. At the top is a large open space labeled 'Keller' with an area of 23.67 m². Below this is a hallway labeled 'Diele' (0.95 m²) containing a staircase. To the left of the hallway is a 'Heiz- und Waschraum' (9.88 m²) with a sink, a bathtub, and a toilet. To the right of the hallway is an 'Öllager' (oil storage) area (7.99 m²) containing two 1,500 l oil containers. A section at the bottom of the plan is hatched and labeled 'A-A'.

Diele  
0,95m<sup>2</sup>

RT

1.500 l

1.500 l

Heiz- und  
Waschraum  
9,88 m<sup>2</sup>

Öllager  
7,99 m<sup>2</sup>

Kellergeschoss