

Moderne & hochwertige Eigentumswohnung mit Loggia | WHG 43 – Haus C

94405 Landau an der Isar, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 51912



Wohnfläche ca.: **84,89 m²** - Zimmer: **3** - Kaufpreis: **419.000 EUR**



Moderne & hochwertige Eigentumswohnung mit Loggia | WHG 43 – Haus C

Objekt ID	51912
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	94405 Landau an der Isar Bayern
Etage	3
Etagen im Haus	4
Wohnfläche ca.	84,89 m²
Balkon-/Terrassenfläche ca.	8,51 m²
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone	1
Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe
Baujahr	2023
Zustand	Erstbezug
Ausstattung	gehoben
Ausstattung / Merkmale	Badewanne, Balkon, Barrierefrei, Dusche, Fliesenboden, Gartennutzung, Gäste-WC, Keller, Parkettboden, Personenaufzug, Tiefgarage
Provisionspflichtig	Ja
Käuferprovision	0% zzgl. MwSt. Wir weisen darauf hin, dass bei einem Kauf keine zusätzliche Käuferprovision anfällt.
Kaufpreis	419.000 EUR



Objektbeschreibung

Provisionsfrei für den Käufer!

Im Herzen der Stadt Landau, in zentraler aber ruhiger Lage entstehen 44 hochwertig ausgestattete Eigentumswohnungen. In bewährter Ziegelbauweise wurden helle Einheiten mit modernen Grundrissen geplant.

Die D.A.S. Bau GmbH steht als renommierter Bauträger aus der Region hinter diesem Projekt und hat mit der Aufteilung der Wohnflächen von 55 m² bis 116 m², sprich von 2 - 4 Zimmer Wohnungen, an alle Familien- und Lebenssituationen gedacht.

Alle Wohnräume können individuell bemustert werden. Hierfür stehen zwei verschiedene Parkettböden sowie drei verschiedene Fliesen zur Auswahl.

Die Auswahl der Sanitärobjekte und Armaturen erfolgt direkt bei dem vom Bauträger ausgewählten Lieferanten. Ein Kellerabteil sowie ein Aufzug für jede Einheit ist vorhanden.

Die drei Häuser sind über eine Tiefgarage mit 45 Stellplätzen verbunden. In der Außenanlage gibt es 9 weitere Stellplätze, einen Fahrradständer sowie einen Kinderspielplatz.

Der Kaufpreis für einen Tiefgaragen Stellplatz beläuft sich auf 22.000€ und ein Außenstellplatz auf 10.000€.

Ein Projekt am Puls der Zeit!

Ausstattung

- KfW-55 Standard
- Energieeffiziente Wasser-Wasser-Wärmepumpe
- Fußbodenheizung
- hochwertige 60x60 Fliesen
- Parkettboden
- elektrische Rolläden
- dreifach-verglaste Aluminium-Kunststofffenster
- Außenraffstore
- Aufzug
- Vorbereitung E-Ladestationen (Leerrohr)
- Kellerabteile
- Milchglas-Balkone
- Terrassen
- Dachterrassen
- Loggien
- Gegensprechanlage mit elektrischem Türöffner

Sonstiges

Weitere Details erfahren Sie gerne auf Anfrage!

Prospekthaftungshinweis:

Dieses Exposé stellt kein Verkaufsangebot dar. Es dient allein Informationszwecken. Alle Angaben und Darstellungen in diesem Exposé wurden zwar mit größter Sorgfalt überprüft und zusammengestellt, sie können sich aber jederzeit ändern. Weder Immobilien Hofmann noch die übrigen Verantwortlichen sind verpflichtet, den Empfänger dieses Exposés über etwaige Änderungen zu informieren. Bei technischen



Angaben wie z.B. Wohnungsgrößen, sind Abweichungen möglich. Bilder sind Interpretationen des Visualisierers. Planungsvarianten können gegen Aufpreis erhältliche Sonderausstattungen enthalten. Bei den abgebildeten Grundrissvarianten, Innenraumdarstellungen und Abbildungen der Sanitär- und sonstigen Ausstattungen handelt es sich um unverbindliche Einrichtungsbeispiele. Maßgeblich für die geschuldete Ausstattung und Ausführung der betreffenden Eigentumswohnungen sowie deren Grundriss sind allein der notarielle Kaufvertrag und die diesem beigefügten Baubeschreibungen, Pläne und Grundrisse. Weder Immobilien Hofmann noch die übrigen Verantwortlichen übernehmen eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Exposés. Die Haftung für Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit sowie für die Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit bleiben unberührt.

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Ausstellungsdatum	07.02.2023
Gültig bis	06.02.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	2023
Primärenergieträger	Luftwärmepumpe
Endenergiebedarf	12,20 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	A+



Lage

Landau liegt geographisch in der Mitte des Regierungsbezirkes Niederbayern. Die Stadt am Kreuzungspunkt der Autobahn A 92 München – Landshut – Deggendorf und der Bundesstraße B 20 Furth im Wald – Salzburg ist optimal an das überregionale Straßennetz angeschlossen.

Der Großflughafen München Franz Josef Strauß ist von Landau aus über die A 92 in nur 40 Autominuten zu erreichen.

Der Hauptbahnhof ist vom Postplatz aus in nur 3 Auto- bzw. 15 Gehminuten zu erreichen (München – Plattling – Passau).

Alles in allem eine optimale Verkehrserschließung und ein nicht unerheblicher Standortvorteil für die wachsende Landauer Bevölkerung.

Landau an der Isar, die zweitgrößte und mit ihrer Gründung im Jahre 1224 auch älteste Stadt im niederbayerischen Landkreis Dingolfing-Landau erstreckt sich mit ihrer äußerst attraktiven und historischen Altstadt über eine Fläche von rund 84,4 km². Den gut 13.000 Einwohnern bietet Landau durch das Angebot an Kindergärten und sämtlichen Schularten über Allgemein-, Fach- und Zahnärzte, Krankenhaus bis hin zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf die hervorragende Infrastruktur eines Mittelzentrums.

Nur unweit entfernt die Bockerlbrücke, Teil einer aufgelassenen historischen Bahnstrecke, die zu einem überaus beliebten Radweg entlang dem Hangleitenwald in das Hügelland ausgebaut wurde. Die sanft geschwungene Landschaft bietet reizvolle Ein- und Ausblicke. Auf wenig befahrenen Straßen geht es weiter nach Schönau und Postmünster, wo der Bockerlbahn-Radweg an den Rottalradweg anknüpft. Auf ihren 48 km Länge führt die Strecke durch eine abwechslungsreiche Landschaft. Es geht vorbei an Wäldern und Wiesen, geschichtsträchtigen Bauwerken und reizvollen Ortschaften. Gemütliche Landgasthöfe und Biergärten entlang des Weges laden zu einer zünftigen Brotzeit ein.





Verkauft WHG43



Wohn-Ess-Kochbereich



Badezimmer



Schlafzimmer



Post Carrée



Titelbild 8





Titelbild 3



Titelbild 4



Titelbild 2



Titelbild 7



Titelbild 5



Titelbild 6



Grundriss

Grundriss

