

E X P O S E



I S A R - I D Y L L



OBJEKTbeschreibung

STADTHAUS-JUWEL DER FLUSS IST IHR NACHBAR

Diese Immobilie definiert hochwertiges Wohnen neu.

In einer exklusiven Anliegergemeinschaft aus 18 Häusern genießen Sie ein erstklassiges soziales Umfeld.

Masurenweg - einzigartige Lage:

Nur 50 Meter trennen Sie von der Isar. Über malerische Wege gelangen Sie zu Fuß oder mit dem Fahrrad direkt ans Ufer und von dort entspannt entlang des Flusses bis in die Landshuter Innenstadt – ganz ohne Straßenverkehr. Ein Lebensstil, der Natur, Ruhe und Mobilität auf einzigartige Weise vereint.

Die Highlights Ihres neuen Zuhauses:

- Architektonisches Juwel: Eine moderne, filigrane Architektur, die durch klare Linien und ein exquisites Ausstattungskonzept besticht.
- Dachterrasse als Refugium: Das absolute Highlight ist die großzügige, sonnenverwöhnte Dachterrasse mit hochwertigem Lärchenholzbelag – Ihr privater Rückzugsort über den Dächern.
- Technik auf Premium-Niveau: Maximale Energieeffizienz im KfW 70 Standard gepaart mit dem Komfort einer behaglichen Fußbodenheizung auf sämtlichen Etagen – inklusive Hobbyraum.
- Exquisites Interieur: Edles Eichenparkett trifft auf eine skulpturale, freischwebende Eichen-Massivholztreppe und Design-Sanitärobjekte namhafter Marken wie Hansgrohe und Ideal Standard.
- Langlebige Substanz: Eine wertbeständige Beton- und Ziegelbauweise mit einem Keller in wasserundurchlässiger Betonführung (Weiße Wanne) garantiert höchste Bauqualität.

Erleben Sie ein Zuhause, das handwerkliche Perfektion und modernes Design in einer der begehrtesten Lagen Landshuts vereint.



OBJEKTDATEN

Objektart	Reihenhaus
Wohnfläche	150 Quadratmeter
Nutzfläche	195 Quadratmeter
Grundstück	210 Quadratmeter
Baujahr	2016
Parkplatz	Garage + privater Stellplatz
Zustand	neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis A
Heizungsart	Fernwärme
Kaufpreis	865.000€





WOHN- KÜCHE & ESSBEREICH

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich besticht durch edles Eichenparkett und eine skulpturale Vollholztreppe mit erhöhtem Schallschutz.

Die offene Architektur verbindet behagliches Wohnen mit moderner Küchenästhetik. Große Glasflächen mit elektrischen Rollläden sowie eine raumweise regulierbare Fußbodenheizung garantieren höchsten Komfort in einem exklusiven Ambiente, das durch hochwertige Markenerzeugnisse abgerundet wird.



STILVOLLES ENTREE & GÄSTE-WC

Der helle, einladende Eingangsbereich besticht durch seine klare Linienführung und moderne großformatige Fliesen, das sofort ein Gefühl von Zuhause vermittelt.

Direkt angrenzend verbindet das Gäste-WC die Funktionalität mit modernem Design, die den hohen Qualitätsanspruch der gesamten Immobilie widerspiegelt.





SCHLAFZIMMER

Dieser lichtdurchflutete, über 17 m² große Rückzugsort vereint skandinavische Eleganz mit purer Geborgenheit.

Warme Holzoptik und helle Wände, Türen sowie Fensterflächen schaffen den idealen Rahmen für Ihre Wohnträume.

Dank der großzügigen Aufteilung lässt sich hier mühelos ein stilvolles Schranksystem integrieren – ein Ort, der Ruhe schenkt und Raum zur Entfaltung lässt.



KINDERZIMMER

Das Kinderzimmer - das auch als Gäste- oder Bürozimmer genutzt werden kann - präsentiert sich als heller Rückzugsort mit edlem Fertigparkett und eigens regulierbare Fußbodenheizung.

Dank dreifach-wärmeschutzverglaster Fenster mit Rollläden entsteht ein optimales Wohlfühlklima.

Die hochwertige Ausstattung mit formschönen Berker-Schalern und weißen Innentüren unterstreicht den erstklassigen Standard der Immobilie in jedem Detail.





BADEZIMMER

Das Badezimmer überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung und eine funktionale Raumaufteilung.

Als innenliegendes Bad befindet es sich zentral zwischen zwei Zimmern. Eine elektrisch gesteuerte Entlüftungsanlage gewährleistet hierbei einen optimalen Luftaustausch.

Eine durchdachte, warme Beleuchtung setzt die großformatigen Fliesen in Szene und schafft gemeinsam mit dem beleuchteten Spiegel ein ansprechendes Ambiente.

Die exklusive Sanitärausstattung umfasst eine großzügige Badewanne von Ideal Standard sowie eine bodenebene Duschanlage mit Hansgrohe-Armaturen. Klare Linien und hochwertige Materialien unterstreichen den modernen, sachlichen Charakter dieses Raumes.



GALERIE & DACHTERRASSE

Diese lichtdurchflutete Galerie im Dachgeschoss besticht durch maßgefertigte Eleganz und edles Fertigparkett.

Das absolute Highlight ist die direkt anschließende, ca. 20 m² große Dachterrasse.

Mit ihrem hochwertigen Lärchenholzbelag bietet sie ein exklusives Outdoor-Refugium über den Dächern von Landshut. Ein Ort der vollkommenen Entspannung, der Innen- und Außenraum auf luxuriöse Weise verschmelzen lässt.





BÜRO

HOME OFFICE





GRUNDRISS - EG

WOHNEN - KOCHEN - ESSEN

GÄSTE WC & GARTEN

Wohnen:	18,46 m ²
Essen:	13,06 m ²
Küche:	7,04 m ²
Gäste-WC:	1,91 m ²
Flur:	5,10 m ²
Terrasse:	12,40 m ²
Garten:	22,00 m ²
Gartenhaus:	6,00 m ²



GRUNDRISS - 1. OG

SCHLAFEN - KIND - BAD

Schlafen:	17,46 m ²
Kind:	14,67 m ²
Bad:	7,04 m ²
Flur:	4,27 m ²



GRUNDRISS - 2. OG

GALERIE - BÜRO - DACHTERRASSE

Galerie:	11,09 m ²
Büro:	14,67 m ²
Dachterrasse:	20,06 m ²
Flur:	1,47 m ²



GRUNDRISS - UG

HOBBY - ABSTELLRAUM - TECHNIK

Hobbyraum:	17,46 m ²
Keller:	8,02 m ²
Heizung/Technik:	14,67 m ²
Flur - Abstellraum:	7,79 m ²



FERNWÄRME

NACHHALTIG & KOMFORTABEL

Heizen mit "Weitblick" Genießen Sie die Vorzüge moderner Fernwärme:

Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine exzellente CO₂-Bilanz, sondern befreit Sie auch von den typischen Eigentümerpflichten einer eigenen Heiztherme.

Sie profitieren von stabilen Energiewerten, geringem Wartungsaufwand und gewinnen durch den Wegfall schwerer Anlagentechnik zusätzlichen Platz im Untergeschoss.

Ein echtes Plus für Ihren Geldbeutel und die Umwelt.

INVESTMENT OPPORTUNITY

Vermietung	seit 2021 sicher vermietet
Miethöhe	2.000 €
Jahresmiete	24.000 €
Mietrendite	3,2 %
Mietfaktor	31
Kaufpreis pro m ²	5.766 €/m ²
Abschreibung Gebäude (AfA)	ca. 13.200 € pro Jahr <i>(2 % lineare AfA bei angenommenem Gebäudeanteil von 80%)</i>
Steuervorteil	ca. 6.500 € Steuerersparnis pro Jahr bei Spitzensteuersatz (42 %)
Wertschöpfungspotenzial	in ca. 5 Jahren 7.500 – 8.000 €/m ²

INVESTMENT-HIGHLIGHTS

WERTHALTIGE WOHNIMMOBILIE MIT ATTRAKTIVEM RENDITE-PROFIL

ASSETKLASSE & STRATEGIE:

Erstklassiges Wohnimmobilien-Investment der Kategorie „Residential / Core“ in gesuchter Lagequalität.

Cashflow-Profil: Sofortige Mieterträge durch bestehendes, wirtschaftlich stabiles und langfristig orientiertes Mietverhältnis.

Marktwert-Dispo: Attraktiver Einstiegspreis von ca. 5.766 €/m² Wohnfläche, welcher signifikant unter dem Niveau vergleichbarer Bauobjekte in Landshut liegt.

Substanzwert: Hoher Bodenwertanteil durch Realteilung (Reihenhaus-Grundstück), was eine überdurchschnittliche Wertstabilität gegenüber ETW-Investments garantiert.

Standort- & Objektqualität

Mikrolage: Zentrale, wertstabile Wohnlage in unmittelbarer Isar-Nähe mit einer durch Eigennutzer geprägten, homogenen Nachbarschaft.

Drittverwendungsfähigkeit: Exzellente Grundrissgestaltung und moderne Architektur sichern eine dauerhafte Vermietbarkeit auf Marktniveau.

Steuerliche Aspekte & Fazit:

Durch die Aufteilung in Grund- und Gebäudeanteil ergeben sich für einkommensstarke Investoren attraktive AfA-Potenziale, welche die Nachsteuerrendite (IRR) optimieren. Insgesamt bietet dieses Objekt eine seltene Kombination aus planbarem Cashflow, substanzieller Sicherheit und signifikantem Wertsteigerungspotenzial am Wachstumsstandort Landshut.

WIR FREUEN UNS ÜBER
IHRE BESICHTIGUNG



KONTAKT

CUBE Holding GmbH

Mobil: 0151 57 29 78 82

Mail: real-estate@cube-holding.com