



Wilhelm-Hauff-Str. 45
84036 Landshut

EXPOSÉ

Reiheneckhaus mit besonderem Ausblick

- massive Bauweise mit Split-Level-Aufteilung
- 2 Garagen
- Hanglage mit versetzten Gärten und Aussicht
- 6 Zimmer, Küche, 1x Bad mit Wanne und 1x Bad mit Dusche sowie Gäste-WC
- Kaminofen im Wohnzimmer
- bezugsfertig, modernisiert



Objekt

Dieses versetzt gebaute Reihenhaus im beliebten Split-Level-Stil liegt in Hanglage und bietet Ihnen neben einer schönen Aussicht auch einen ruhigen, uneinsehbaren Garten – ideal zum Entspannen und Genießen. Der Garten bietet ausreichend Platz zum Grillen, Spielen oder für kleine Gartenprojekte.

Das Haus verfügt über drei (Schlaf-)Zimmer, ein helles, großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen, ein Esszimmer mit angrenzendem Wintergarten sowie ein weiteres Zimmer im Dachgeschoss mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse. Dank der cleveren Split-Level-Bauweise lassen sich die Wohnbereiche vielseitig nutzen – zum Beispiel für ein separates Arbeitszimmer oder einen individuellen Rückzugsort.

Zwei Garagen (eine davon gefliest, beide mit Stromanschluss) komplettieren das Angebot.

Das Objekt liegt am Ortsrand von Landshut (Stadtteil Berg) und daher ruhig und dennoch gut angebunden (Bus in die Innenstadt hält unweit entfernt). Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Metzgerei und Bäckerei, Cafe und Restaurants sind in der Nähe vorhanden. Zur Kinderbetreuung gibt es eine Kinderkrippe bzw. Kindergarten und Schulen teils in Laufnähe.

Die Wilhelm-Hauff-Straße selbst ist eine verkehrsberuhigte Anliegerstraße – hier wohnt man ruhig, sicher und naturnah. Eine Lage, die Lebensqualität, Erreichbarkeit und Wohnkomfort ideal verbindet.

Aktuell gibt es kaum vergleichbare Objekte in ähnlich guter Lage und diesem Zustand!

Kaufpreis: 730.000 Euro zzgl. 3,57% Provision

Garagen: je 23.000 Euro

Grundrisse EG

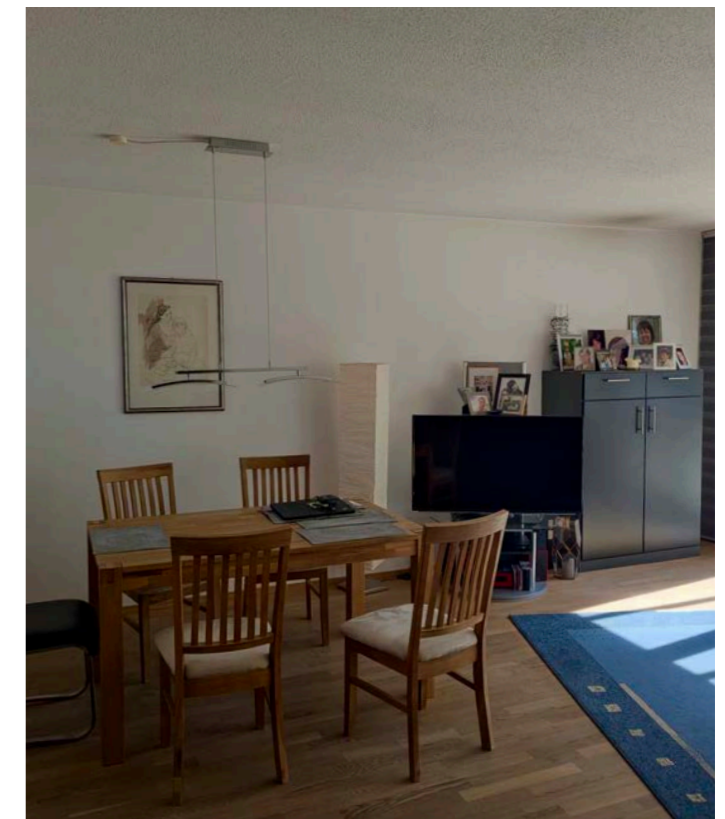
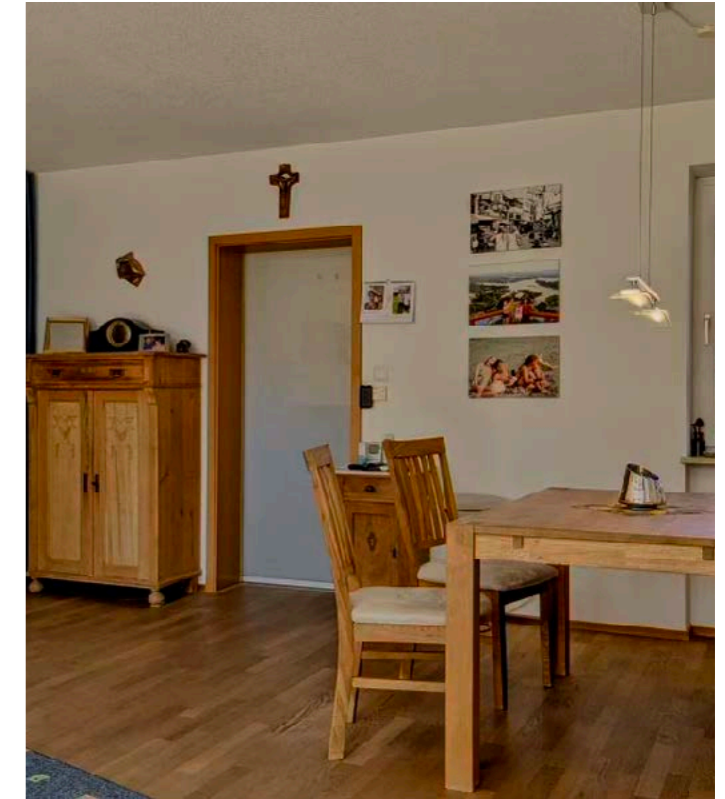


Grundrisse OG



Grundrisse DG

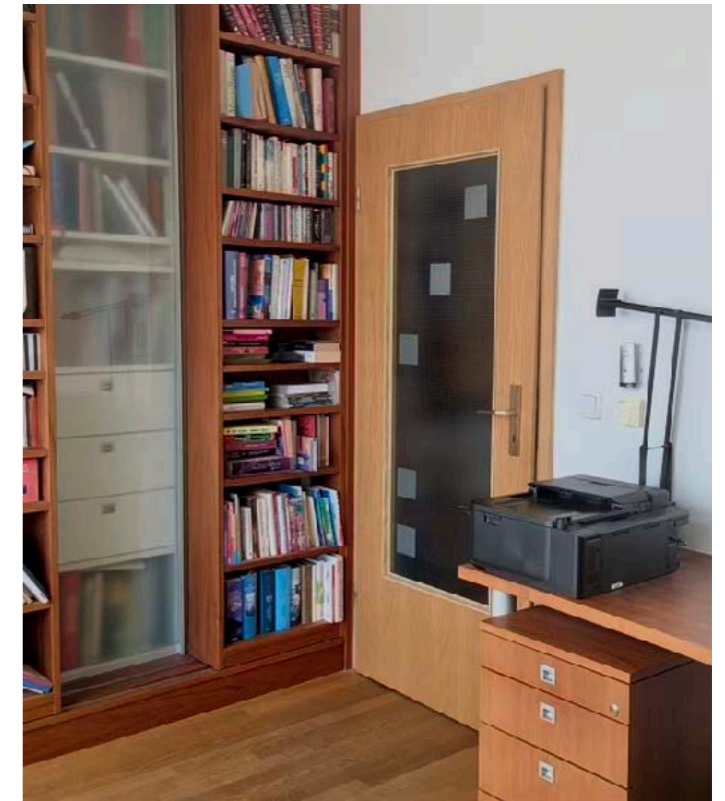




helles und geräumiges Wohnzimmer mit Kaminofen



Küche



Schlafzimmer und Arbeitszimmer



modernes Bad mit Wanne und Dusche





Wintergarten und Terrasse mit großem Garten

**FINANZ
BERATUNG
NÜRNBERG**

I M M O B I L I E N

Sprechen Sie uns an!

Finanzberatung Nürnberg - Immobilien

Florian Anderl

Mathildenstr. 18

90489 Nürnberg

Telefon: 0911/ 98036275

Mobil: 0176/ 22360881

immo@finanzberatung-nuernberg.com

