7 lichtdurchflutete WOHNUNGEN im Essenbacher ORTSKERN

WOHNEN AM RATHAUS

MODERNE ELEGANZ

Querstraße 1 & 3, 84051 Essenbach

WILLKOMMEN in Ihrem NEUEN ZUHAUSE

Dieser großzügige Neubau eines 7-Parteienhauses begeistert architektonisch bereits von außen: Die moderne und zugleich ansprechend gestaltete Fassade des Hauses schafft in Kombination mit den graubeigen Alu-Schalen-Fenstern ein zeitlos elegantes Design, welches klassisch rote Dachziegeln abrunden. Die breite Hofzufahrt auf das Grundstück mit den in Massivbauweise errichteten und dachseitig gedämmten Carports — auch mit eigener Lademöglichkeit für das Elektrofahrzeug oder E-Bike — lässt darüber hinaus auch weiterführend den Eindruck von „Luxus“ erleben. Im Innenbereich ist ein schlichtes und zugleich ansprechendes Behaglichkeitsgefühl zu verspüren. Hochwertiger Parkett, Feinsteinzeug und Keramiken namhafter Hersteller unterstreichen diese besondere Wohnbehaglichkeit dauerhaft und lassen das Zuhause zu einem Erlebnis werden.

„Der Zauber steckt im Detail.“

Theodor Fontane

RUHIG GELEGEN & dennoch im ORTSZENTRUM

Jede neue Situation verlangt eine neue Architektur. So wusste es schon ein französischer Architekt auszudrücken. Vor diesem Hintergrund wurden auch diese sieben Wohnungen in ruhiger Umgebung — mitten in Essenbach — genehmigt.
Zwischen 80 bis 90 m² durchdachte Wohnfläche lassen durch die kompakten Zuschnitte der einzelnen Räume viel Gestaltungsfreiraum für die eigene, individuelle Wohlfühlatmosphäre. Eine nachhaltige Bauweise mit modernster Energieversorgung und ein überdurchschnittlich hoher Qualitätsstandard sind dabei nur einige der vielen kleinen Bausteine, die hier selbstverständlich sind. Ein Bewusstsein, welches auch in Jahrzehnten noch spürbar und sichtbar sein wird. Dieser gelungene Neubau garantiert Einzigartigkeit und weiß haptisch sowie optisch in jeglicher Form zu überzeugen.

Der Markt Essenbach erlebt bereits seit Jahrzehnten einen stetigen Bevölkerungszuwachs und wird bald die 13.000 Einwohnermarke erreichen. Als flächenmäßig zweitgrößte Gemeinde des Landkreises Landshut konnte der strategisch hervorragend gelegene Standort sogar die Neuansiedelung des Landratsamts Landshut zu sich in den Ort verzeichnen. Aber nicht nur aus wirtschaftlicher Sicht gesprochen, sondern auch für Familien ist der Ausgangspunkt absolut attraktiv.

Direkt am Ort befinden sich neben Kinderkrippe und Kindergarten auch Grund- und Mittelschule. Eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls vorhanden. Zudem ist die Anbindung mit Bus und Bahn in die umliegenden Städte (bis nach München) und nach Landshut in nur wenigen Minuten bestens gewährleistet. Das Tagungs-, Kultur- und Sportzentrum Eskara lockt sogar internationale Künstler in den Ort.

Ihr ganz
PERSÖNLICHES STÜCK
ESSENBACH

Mit moderner Formensprache, viel Liebe zum Detail und einem hohen Maß an Qualitätsanspruch entsteht Ihre Heimat mit Herz.

INDIVIDUALITÄT

RUHE
RAUMGEFÜHL
HELLIGKEIT
FREUNDLICHKEIT

ZENTRUM
NAHVERSORGUNG
KULTUR
ÖPNV

6 der 7 Wohnungen werden über den nach innen versetzten Haupteingang - mit einer fast durchgehend 5 m hohen Glasfassade - direkt ebenerdig betreten.

Im Erdgeschoss erstrecken sich daraufhin rechter und linker Hand jeweils zwei identisch groß geschnittene 3-Zimmer-Wohnungen von etwa 84 m² Größe. In der Eingangsdiele findet sich Platz für eine großzügige Garderobenzeile. Von hier aus können zugleich die 4 Haupträume der Wohnung schwellenlos betreten werden - sowohl das Kinder- als auch Schlafzimmer, das Bad sowie der riesige Wohnraum von über 32 m². In letzterem ist viel Platz für individuelle Gestaltungsvarianten mit einer offenen Wohn-/Essküche. Ebenso grenzt hieran noch ein Abstellraum mit Fenster, welcher auch aufgrund der Größe ohne Weiteres als Büro genutzt werden kann. Vom Wohnraum aus ist auch der direkte Zugang auf die überdachte Terrasse mit Süd-West-Ausrichtung sowie den Garten (ca. 60 m²) vorhanden, dessen Ausgang durch eine praktische und einfach zu bedienende Hebe-Schiebetüre komfortabel und ebenfalls nahezu schwellenlos geschaffen wird.

Jedes einzelne Zimmer ist lichtdurchflutet, was einerseits an der optimalen Haus- und Zimmerausrichtung aber auch andererseits an den teils sehr großen Glasfronten, insbesondere im Wohnzimmer, liegt. Dabei ist es fast schon Nebensache, dass die dezentrale Wohnraumlüftung versteckt, fast unmerklich und vor allem lautlos, im oberen Teil der Fenster verschwindet. Die kompakten Zuschnitte der einzelnen Räumen lassen viel Gestaltungsfreiraum für die eigene, individuelle Wohlfühlatmosphäre. Als Abrundung für eine wahrlich gelungene Privatsphäre sind zwischen den einzelnen Wohnungen besondere Schallschutzwände berücksichtigt, ebenso wie die Uneinsehbarkeit auf den eigenen Freisitz.

Die Wohnung 3 - ebenfalls im Erdgeschoss zu finden - besitzt nicht nur einen komplett eigenen Haus- und Wohnungseingang, sondern auch zugleich eine eigenständige Straßennummer - nämlich passend die Nummer 3. In Kombination mit den beiden Stellplätzen bzw. Carport vor der Türe und dem fast 160 m² großen Garten kann hier fast schon von einer Art „Doppelhaushälfte“ gesprochen werden. Als zusätzliche Annehmlichkeit - im Vergleich zu den beiden Wohneinheiten auf gleicher Ebene - besitzt das Schlafzimmer noch ein begehbares Ankleidezimmer.

Im 1. Obergeschoss finden sich vom Treppenhaus begehbar die Wohneinheiten 4 bis 6. Die Nummern 4 und 5 sind mit den direkt darunterliegenden Einheiten bis auf einen etwas kleineren Abstellraum gleich groß geschnitten.

Die Freisitze sind ebenfalls komplett überdacht und das Geländer mit satinierten Glaselementen versehen.

Die fast 90 m² große Wohnung 6 besitzt direkt nach der Eingangstüre den wohnungsinternen Abstellraum. Auch wurde in der Diele an eine ausreichende Garderobennische gedacht. Das Schlafzimmer verfügt abermals über eine begehbare Ankleide, wodurch sich fast 20 m² Wohn-/Nutzfläche ergeben. Der Freisitz ist mit einer Breite von fast 10 m vergleichbar mit der Terrasse der Wohnung 3.

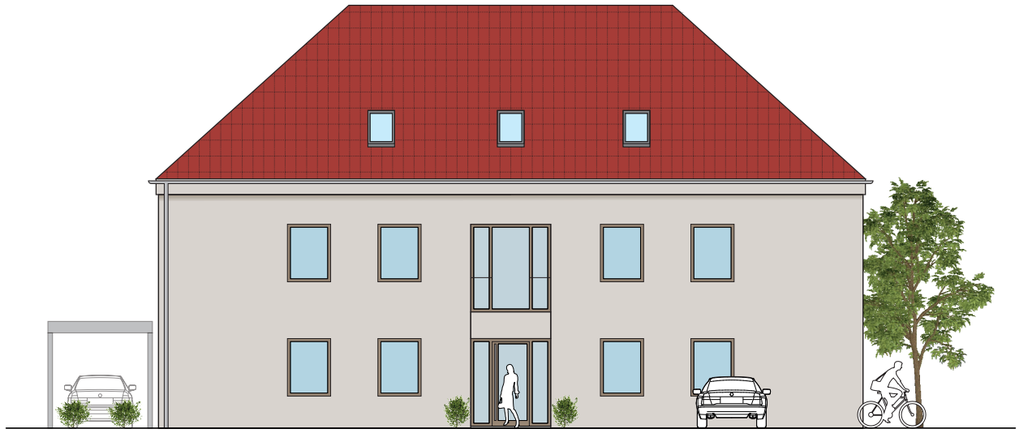
Im 2. Obergeschoss besitzt jede der Wohnungen 1 bis 6 einen zusätzlichen vollwertigen Abstellraum.

Außerdem thront hier alleinig die größte Wohnung (Nummer 7) des Hauses: Deren Diele erstreckt sich über zwei Seiten, wodurch sich geschickt Platz für die Garderobe als auch einen in sich fast abgetrennten Bereich von über 20 m² Wohn-/Nutzfläche findet, welcher unterschiedlichste Nutzungen aufweisen kann.

Von der Eingangsdiele aus wird mittels einer Einschubtreppe noch der äußerst großzügige Lagerspitzboden erreicht.

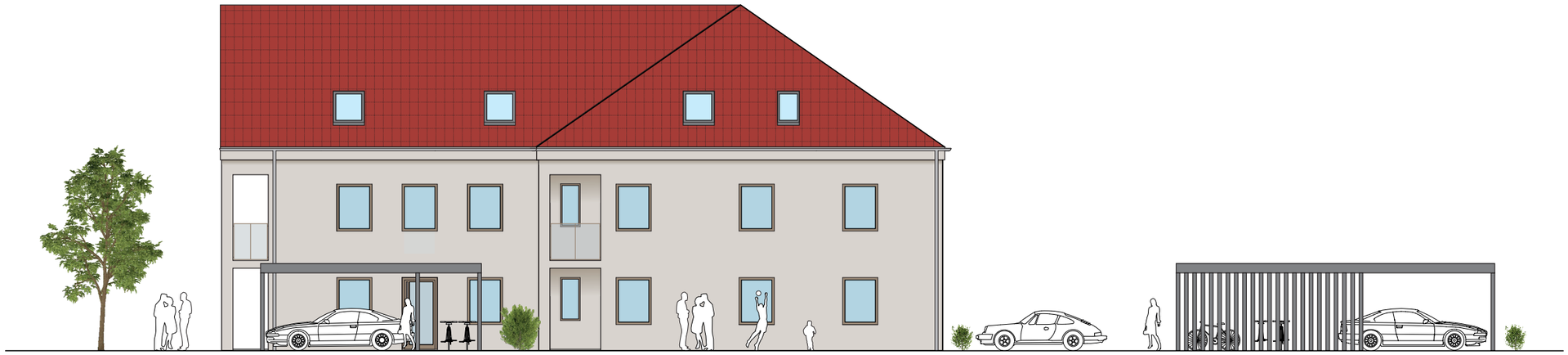
Das eigentliche Highlight befindet sich allerdings im Wohnbereich, da hier die sichtbare Balkenlage von über 3 m Höhe im wahrsten Sinne des Wortes staunen lässt. Mittels insgesamt ca. 4 m breiten Fensterfronten geht es raus auf den überdachten Freisitz. Alle Dachflächenfenster in dieser Wohnung werden übrigens komfortabel elektrisch bedient.

Süden



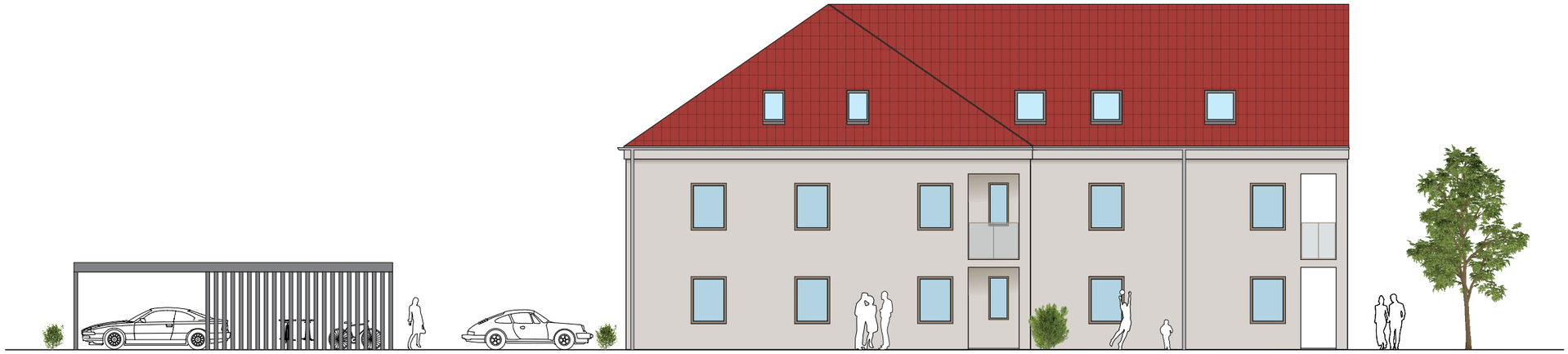
Eingang

Norden



Eingang WHG 3

Osten



Westen

Wohnung 1 und 2	NFL (m²)	WFL (m²)
Diele	7,6	7,6
Wohnraum	32,2	32,2
Schlafen	15,3	15,3
Kind	10,1	10,1
Bad	8,2	8,2
Abstellraum	6,5	6,5
Terrasse	8,0	4,0
gesamt	**87,9**	**83,9**

Wohnung 3	NFL (m²)	WFL (m²)
Diele	8,4	8,4
Wohnraum	30,7	30,7
Schlafen	13,2	13,2
Ankleide	6,6	6,6
Zimmer	10,0	10,0
Bad	8,1	8,1
Abstellraum	2,8	2,8
Terrasse	13,3	6,7
gesamt	**93,1**	**86,5**

Wohnung 4 und 5	NFL (m²)	WFL (m²)
Diele	7,6	7,6
Wohnraum	32,3	32,3
Schlafen	15,4	15,4
Kind	10,0	10,0
Bad	8,3	8,3
Abstellraum	4,0	4,0
Freisitz	8,0	4,0
gesamt	**85,6**	**81,6**

Wohnung 6	NFL (m²)	WFL (m²)
Diele	8,7	8,7
Wohnraum	32,6	32,6
Schlafen	12,5	15,5
Ankleide	4,4	4,4
Kind	10,1	10,1
Bad	12,5	12,5
Abstellraum	2,2	2,2
Freisitz	12,8	6,4
gesamt	**95,8**	**89,4**

Wohnung 7	NFL (m²)	WFL (m²)
Diele	7,3	7,3
Wohnraum	35,8	30,8
Schlafen	13,2	10,9
Kind	11,7	9,7
Garderobe	5,1	5,0
Hobbyraum	13,5	8,9
Abstellraum	9,2	7,1
Bad	9,1	7,3
Freisitz	9,1	4,5
gesamt	**114,0**	**91,5**

Abstellräume	NFL (m²)
Wohnung 1	12,4
Wohnung 2	12,9
Wohnung 3	7,1
Wohnung 4	13,5
Wohnung 5	13,0
Wohnung 6	20,1

	Wohnung 1	Wohnung 2	Wohnung 3	Wohnung 4	Wohnung 5	Wohnung 6	Wohnung 7
Ausrichtung	Südwest	Südwest	Südwest	Südwest	Südwest	Südwest	Südwest
Wohnfläche	83,9 m²	83,9 m²	86,5 m²	81,6 m²	81,6 m²	89,4 m²	91,5 m²
Nutzfläche	87,9 m²	87,9 m²	93,1 m²	85,6 m²	85,6 m²	95,8 m²	114,0 m²
Abstellraum	12,4 m²	12,9 m²	7,1 m²	13,5 m²	13,0 m²	20,1 m²	+Spitzboden
Gesamte Wohnnutzfläche	**100,3 m²**	**100,8 m²**	**100,2 m²**	**99,1 m²**	**98,6 m²**	**115,9 m²**	**114,0 m²**
Gartenfläche	60 m²	60 m²	160 m²	-	-	-	-
Carports	1	1	1	1	1	1	1
Stellplätze	1	1	1	1	1	1	1
Kaufpreis (zzgl. Carport und Stellplatz)*	VERKAUFT!	VERKAUFT!	VERKAUFT!	VERKAUFT!	VERKAUFT!	VERKAUFT!	VERKAUFT!

Carport: 15.000 EUR

Stellplatz: 10.000 EUR

- Massivbauweise auf KFW 40 Niveau
- Energieeffiziente Fußbodenheizung mit Grundwasserwärmepumpe
- Kontrollierte Be- und Entlüftung
- Individuelle Auswahl von Fliesen, Bodenbelag und Innentüren
- Barrierefreie Wohnungen im Erdgeschoss
- Zukunftsweisende Bauweise mit eindeutigem, klimatischen Nachhaltigkeitsabdruck
- Wertstabilität aufgrund hochwertiger Massivbauweise und dem Ausstattungsqualitätsmehrwert
- Investition in einer Gemeinde mit krisenfester und ausgewogener Wirtschaftsstruktur
- Optimale Verkehrsanbindung mit A92, B15n und ÖPNV
- Essenbach - eine aufstrebende Region im Landkreis Landshut, mit stark prognostiziertem Bevölkerungswachstum in den nächsten 20 Jahren.
  (Bayerisches Landesamt für Statistik)

ANGABENVORBEHALT

Der Inhalt dieses Exposés entspricht dem Planungsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des Exposés. Irrtümer und Änderungen bleiben vorbehalten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Exposés wird keine Haftung übernommen.

Alle Abbildungen und Illustrationen geben die Sicht des Illustrators wieder und sind nicht verbindlich. Dies gilt insbesondere für die dargestellte Freiflächen- und Außengestaltung sowie für Ausstattung und Einrichtungsgegenstände. Die maßgebliche Beschaffenheit des Vertragsgegenstands richtet sich ausschließlich nach dem notariellen Kaufvertrag. Für Abbildungen und Illustrationen wird keine Haftung übernommen.

Ihr persönlicher Ansprechpartner

Sven Hinne
09421 / 75 13 292
essenbach@mhinternational.de

SVEN HINNE
MH International - Immobilien
Hauptstraße 26 A
94330 Aiterhofen
Mobil: 0176 / 20 27 47 97
essenbach@mhinternational.de
mhinternational.de

JOSEF BRANDL
Brandl Wohnbau UG
Eggersdorfer Straße 5
84076 Pfeffenhausen-Rainertshausen
Mobil: 0160 / 93 02 54 64
wohnbau@brandl-bau.com
brandl-bau.com