



Objekt: PKB-174-2021

Stilvoller Neubau eines Doppelhauses in Grattersdorf DHH 3/4

Doppelhaushälfte, Breitenwiese 2

94541 Grattersdorf, 499.900,00 €

Daten

Technische-Angaben

ImmoNr PKB-174-2021

Kategorie

Objektart Haus
Objekttyp Doppelhaushälfte
Nutzungsart Wohnen
Vermarktungsart Kauf

Geografische-Angaben

PLZ 94541
Ort Grattersdorf

Flächen

Grundstücksgröße ca. 349 m²
Wohnfläche ca. 144 m²
Anzahl Zimmer 6
Anzahl 4
Schlafzimmer
Anzahl Badezimmer 1
Anzahl sep. WC 1

Preise

Kaufpreis 499.900,00 €

Zustand

Baujahr 2022
Zustand Neubau
Energieausweis Der Energieausweis
 wird nach der
 Fertigstellung
 ausgehändigt.
Wärmeversorgung Luftwärmepumpen-
 anlage
Energiestandard KfW 55 EE
Bauweise Massivbauweise

Ausstattung

Boden Fliesen, Parkett
Etagenzahl 3
Stellplätze 1 Freiplatz
 1 Garage
Terrasse Ja

Infrastruktur

Dist. Kindergarten 0,25 km
Dist. Grundschule 6 km
Dist. Realschule 8 km
Dist. Gymnasium 14,1 km
Dist. Autobahn 12,1 km

Beschreibung

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um den Neubau eines schlüsselfertigen Doppelhauses in unserem neu erschlossenen Baugebiet Breitenwiese II in Grattersdorf. Jede Doppelhaushälfte erhält eine Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie einen gepflasterten Stellplatz (nicht überdacht). Der Massivbau weist einen rechteckigen Grundriss auf (Aussenmaße je DHH ca. 7 m auf 10,50 m) und besteht aus einem Erd-, einem Ober- und einem Dachgeschoss. Die Grundrisse der beiden Doppelhaushälften sind spiegelgleich bei einer Wohnfläche von ca. 144 m². Die Grundstücksgröße von DHH 3 beträgt 348,74 m². Bei DHH 4 beläuft sich die Grundstücksgröße auf 370,48 m². Die beiden Nachbargrundstücke werden ebenfalls mit einem Doppelhaus bebaut (siehe Lageplan DHH 1 und 2).

Der Zugang zur Doppelhaushälfte befindet sich jeweils an der Rückseite des Gebäudes und ist über die gepflasterte Zufahrt erreichbar. Neben einem separaten Gäste-WC und dem Technikraum weist das Erdgeschoss einen großen Wohn-/ Essbereich mit Zugang zur nach Südwest ausgerichteten Terrasse auf. Zudem finden Sie im EG eine vom Wohnraum abgetrennte Küche mit hellem Eckfenster und angrenzender Speisekammer vor. Optional kann das EG auch mit einem offenen Wohn- / Essbereich gestaltet werden (siehe Grundriss DHH 3).

Eine halbgewendelte Treppe führt Sie vom Wohnbereich in das Obergeschoss. Dieses verfügt über ein Schlafzimmer mit ebenfalls großem Eckfenster, ein helles Kinderzimmer, ein Büro/Gästezimmer sowie ein geräumiges Badezimmer mit moderner T-Wand.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Kinderzimmer (bzw. Büro / Gäste), wovon eines einen angrenzenden Abstellraum für zusätzliche Staufläche aufweist. Die bodentiefen Fenster der Kinderzimmer erhalten jeweils einen französischen Balkon.

Möglicher Baubeginn im Frühjahr 2022.

Das Objekt wird schlüsselfertig und besenrein übergeben.

Der Erwerb des Objektes erfolgt für den Käufer provisionsfrei.

Lage

Grattersdorf ist eine Gemeinde im niederbayerischen Landkreis Deggendorf. Die nächstgelegenen Ortschaften sind Lalling, Schöllnach und Hengersberg. Die Große Kreisstadt Deggendorf liegt ca. 20 km entfernt. Die Hochschulstadt mit rund 37.000 Einwohnern wird aufgrund ihrer Lage im Donautal, gegenüber der Mündung der Isar in die Donau und am Fuße des Bayerischen Waldes auch als Donaustadt und „Tor zum Bayerischen Wald“ bezeichnet.

Der örtliche Kindergarten "St. Michael" ist nur 250 m entfernt und damit fußläufig erreichbar. Die nächste Grundschule sowie weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Orten Lalling, Niederalteich oder Deggendorf. Einkaufsmöglichkeiten sind in der Nähe vorhanden. Zur nächsten Autobahnauffahrt der A3 in Richtung Passau und Regensburg gelangen Sie nach ca. 12 km.

Ausstattung Beschreibung

Die zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung erfolgt über eine modulierende Luft-Split-Wärmepumpe mit sämtlichem erforderlichen Zubehör. Alle Räume, außer Speis, HWR/Technik und Abstellraum erhalten eine Fußbodenheizung. Flächen im Flurbereich OG und DG erhalten keinen extra FBH-Kreislauf.

Fußbodenbelag Parkett in folgenden Räumen der Häuser: Wohnen/Essen, Flur OG, Büro, Kind 1, Schlafen, Flur DG, Kind 2 und Kind 3. In der Diele im EG, WC EG, HWR/Technik, Speis, Kochen und Bad OG Fliesen.

Die Bäder sind jeweils mit einer Acryl-Badewanne, bodentiefer Dusche mit Hand- und Kopfbrause (Regendusche) und Brausermostat, WC, zwei Waschtischen sowie einem Badheizkörper ausgestattet. Die Gäste WCs verfügen je über ein WC sowie ein Waschbecken.

Zudem erhält jede Doppelhaushälfte je einen Waschmaschinenanschluss sowie eine Küchenspülanschlussvorbereitung.

Sämtliche Fenster und Fenstertüren erhalten Kunststoffrollläden mit manueller Gurtbedienung.

Aussenanlagen:

Die Gartenflächen sind mit Oberboden versehen. Feinplanie, Rasensaat und gärtnerische Anlage durch den bauseitigen Gärtner. Die Zufahrt und der Hauszugang werden mit Betonsteinpflaster belegt, die Kanten sind gefast. Die Terrassentrennwände werden als Betonwand ausgeführt, gestrichen mit Abdeckblech. Terrassenbelag bestehend aus Betonterrassenplatten. Jede Doppelhaushälfte erhält einen Außenwasseranschluss mit frostsicherer Armatur.

Die Gartenanlage erfolgt ohne Zaunabtrennung. Mülltonnen und Briefkastenanlage werden nicht gestellt.

Die vollständige Baubeschreibung erhalten Sie auf Anfrage.

Sonstige Angaben

Der Kamin sowie der in den Grundrissen dargestellte Ofen in den Wohn-/Essbereichen werden nicht standardmäßig verbaut, sondern auf Wunsch des Käufers gegen Aufpreis. Beim gleichzeitigen Betrieb einer Feuerstätte wird eine geeignete Abschaltvorrichtung für die Lüftungsanlage erforderlich (nicht im Leistungsumfang enthalten).

Ein Carport, wie in den Visualisierungen dargestellt, ist nicht im Kaufpreis enthalten. Eine Übersicht der Sonderausstattung mit Preisliste erhalten Sie auf Anfrage.

Gebaut für Ihre Zukunft!

Das Gebäude wird in Massivbauweise mit Redbloc-Systemwänden erstellt. Durch die energiesparende Bauweise (KfW 55 EE) ermöglichen wir Ihnen günstige Heizkosten. Profitieren Sie daher doppelt: Ökologisch bewusste und energiesparende Bauweise.

Der Energieausweis wird nach Fertigstellung der Baumaßnahme an den Käufer ausgehändigt.

Änderungswünsche und Eigenleistungen sind zum jetzigen Baustand nach Absprache möglich.

Sämtliche Darstellungen in diesem Exposé sind beispielhaft aus Sicht des Illustrators und daher nicht als im Kaufpreis enthalten anzusehen.

Ansicht Nordost



Ansicht Südost



Ansicht Südwest



Detailansicht



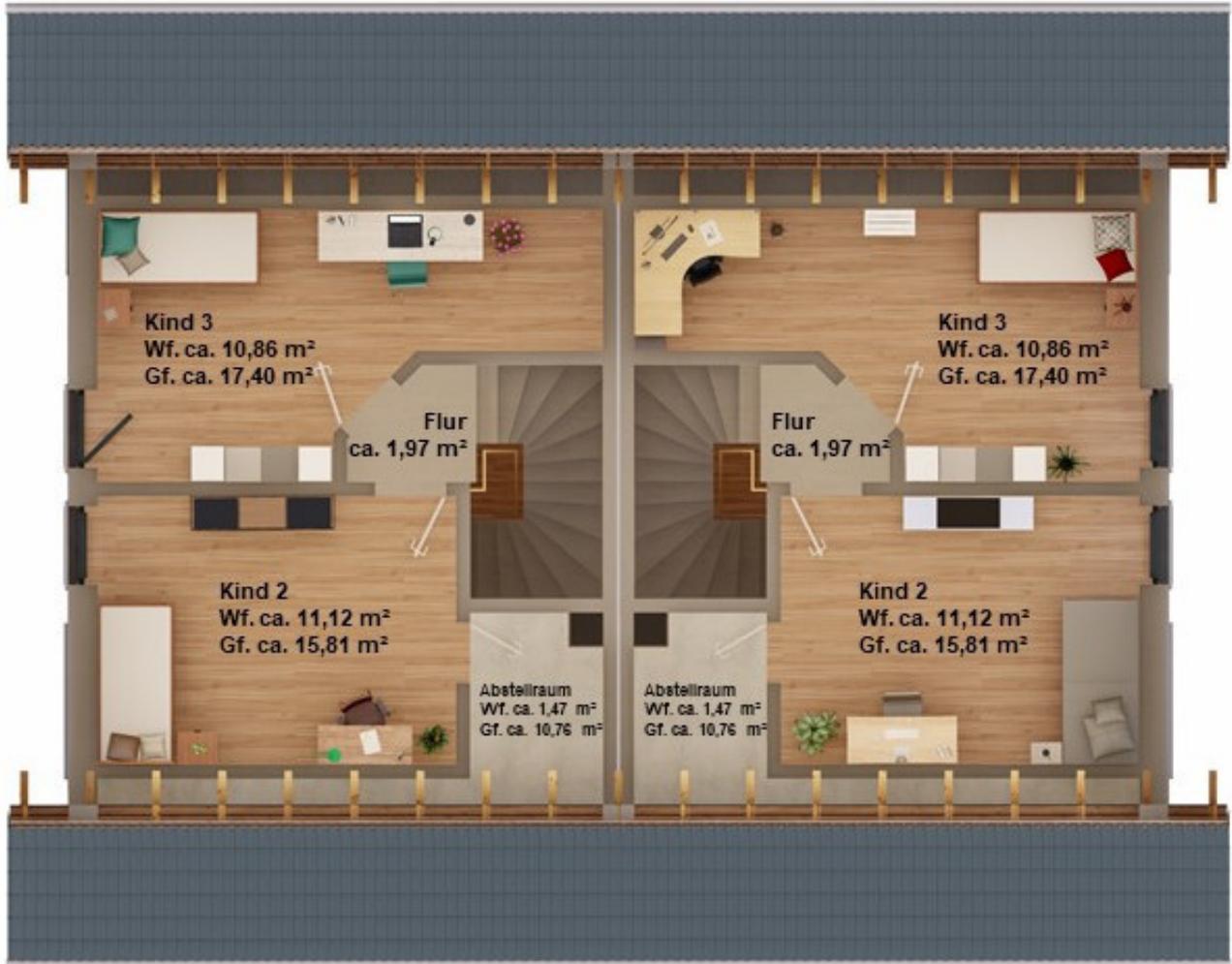
Grundriss Erdgeschoss



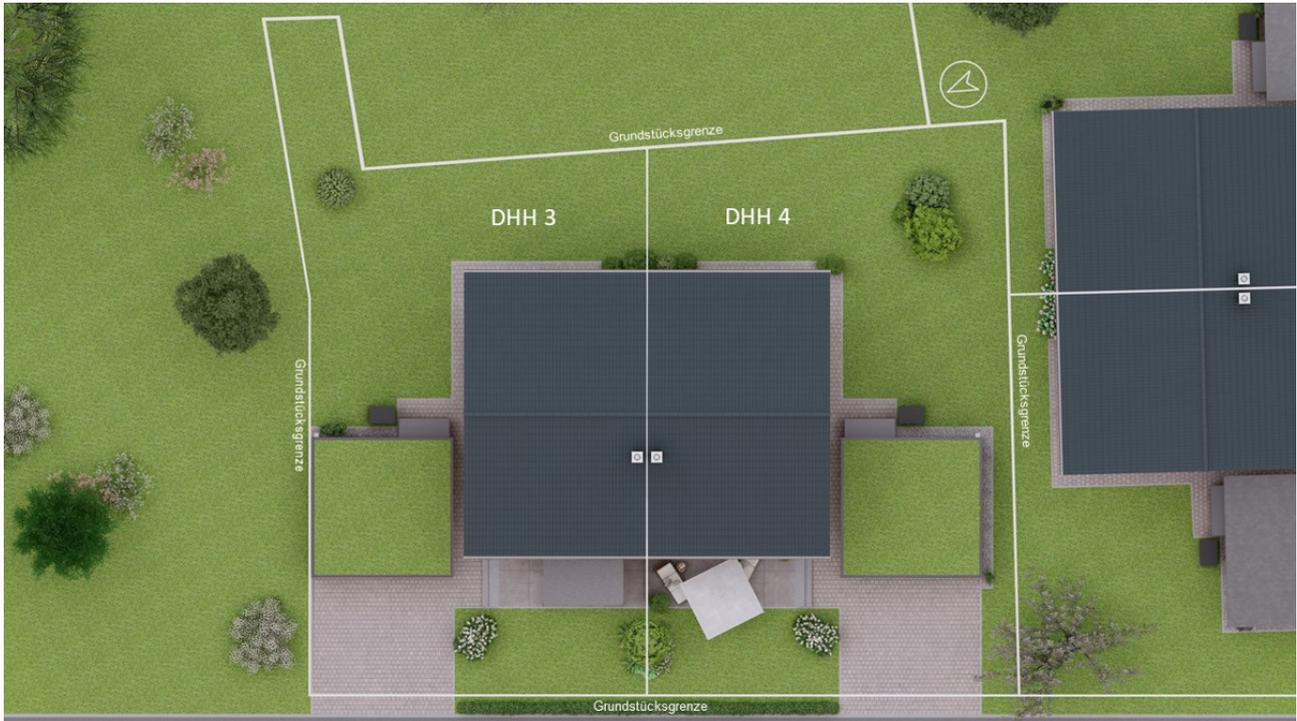
Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss



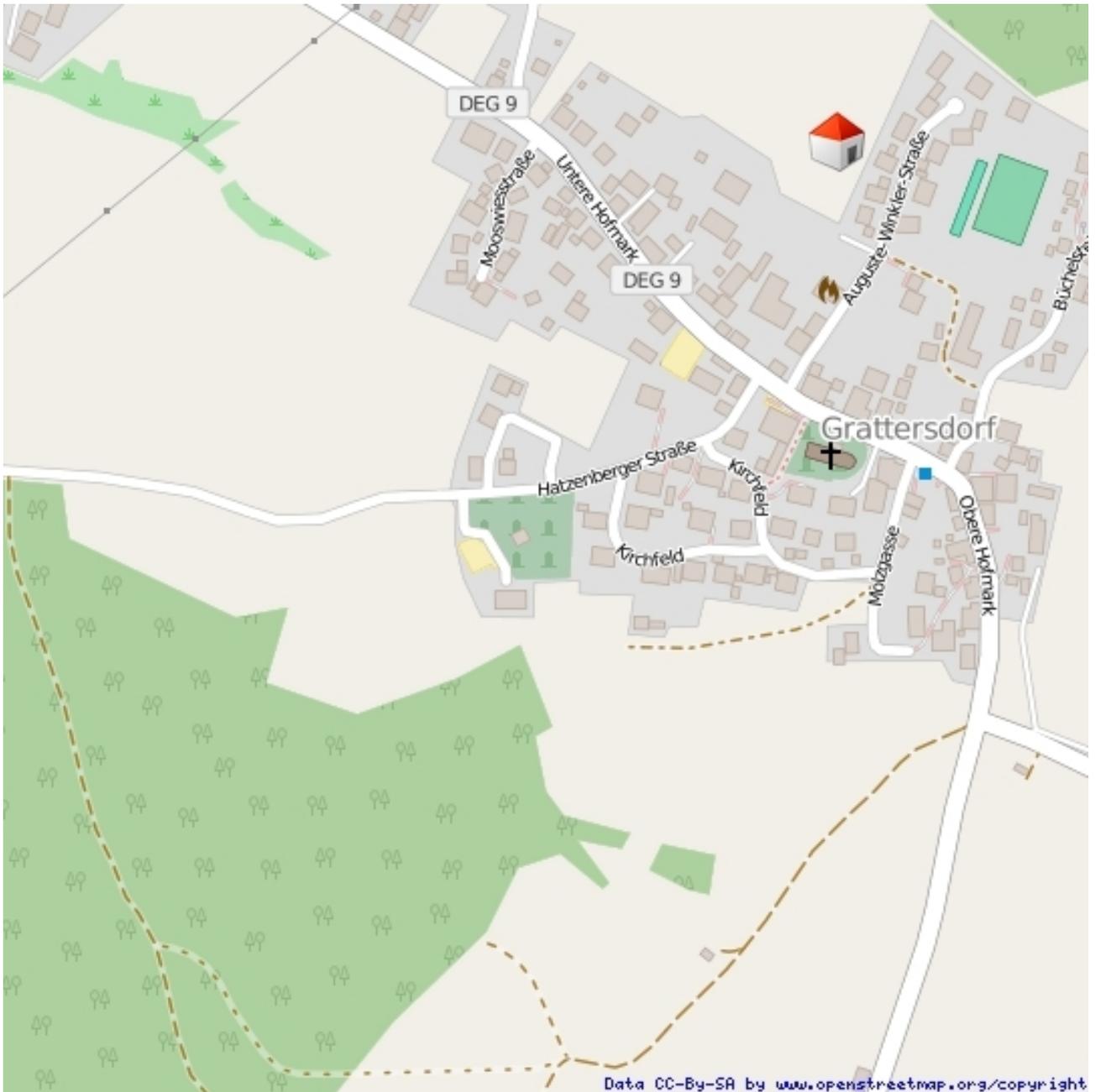
Lageplan



Lageplan gesamt DHH 1/2 und DHH 3/4



Makrokarte



Ihr Ansprechpartner

Herr Markus Schweizer
Penzkofer Bau GmbH
Straßfeld 20
94209 Regen

Telefon: +49 9921 8825-138

Fax: +49 9921 8825-29

E-Mail: immobilien@penzkofer-bau.de