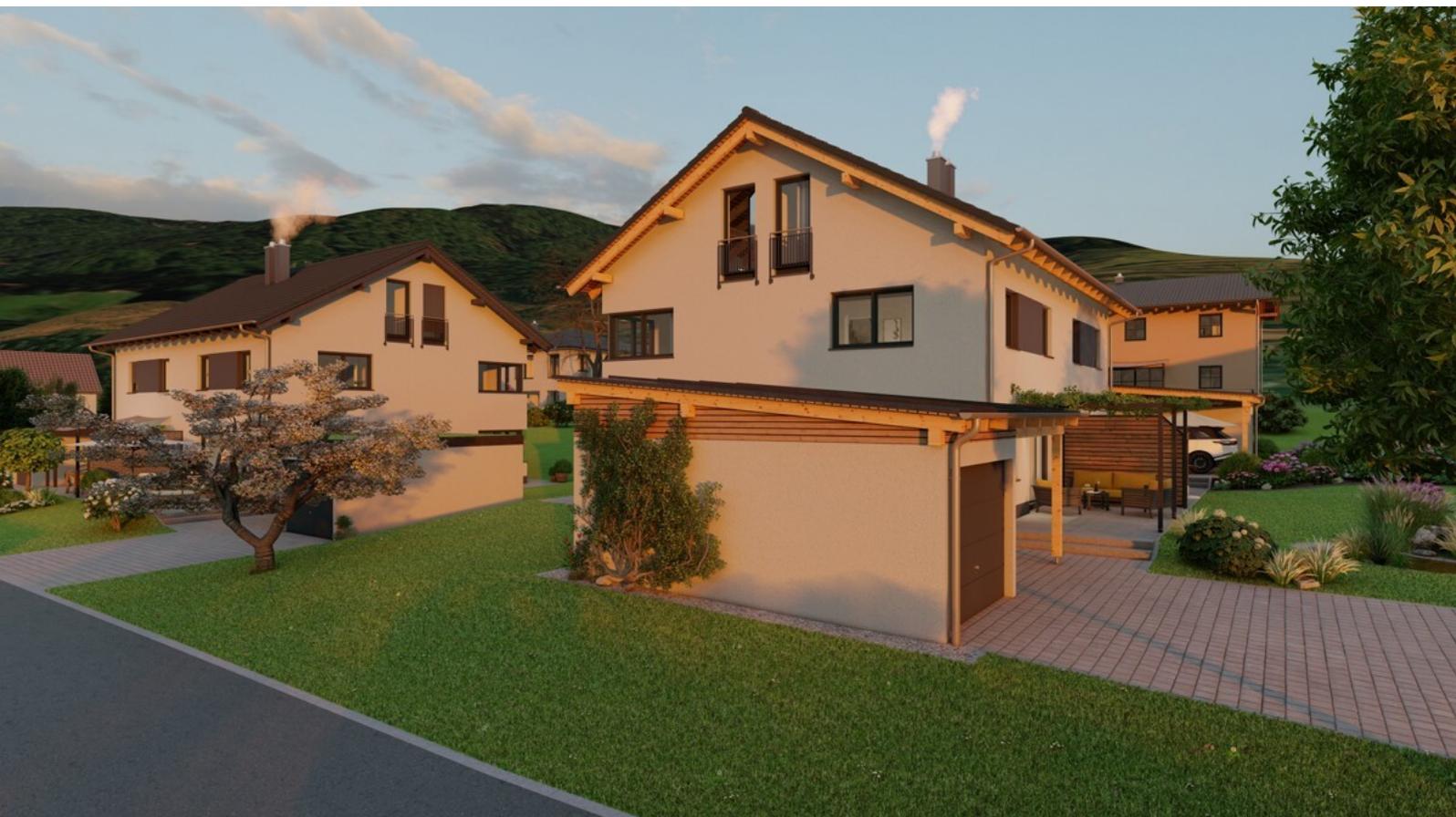


Stilvoller Neubau von Doppelhaushälften in nachhaltiger Massivholzbauweise in Grattersdorf DHH 1/2

Objekt: PKB-172-2021 • 94541 Grattersdorf
529.900,00 €



Daten im Überblick

ImmoNr	PKB-172-2021
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Breitenwiese
Hausnummer	1
PLZ	94541
Ort	Grattersdorf
Grundstücksgröße	ca. 374 m ²
Wohnfläche	ca. 144 m ²
Anzahl Zimmer	6
Anzahl Schlafzimmer	4
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl sep. WC	1
Boden	Fliesen, Parkett
Etagenanzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Garage
Terrasse	Ja
Baujahr	2022
Zustand	Neubau
Energieausweis	Der Energieausweis wird nach der Fertigstellung ausgehändigt.
Wärmeversorgung	Luftwärmepumpenanlage
Energiestandard	KfW 55 EE
Bauweise	Holzbauweise
Kaufpreis	529.900,00 €

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 1 beträgt 373,91 m². Bei DHH 2 beläuft sich die Grundstücksgröße auf 359,72 m². Die beiden Nachbargrundstücke werden ebenfalls mit einem Doppelhaus bebaut (siehe Lageplan DHH 3 und 4).

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 Süden 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 2).

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.

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 Brausethermostat, 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 ebenfalls nicht im Kaufpreis enthalten. Eine Übersicht der Sonderausstattung mit Preisliste erhalten Sie auf Anfrage.

Gebaut für Ihre Zukunft!

Die Außenwände des Gebäudes werden mit Massivholzwänden errichtet, die Innenwände werden mit Holzrahmenwänden 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.

Impressionen



Ansicht Süd



Ansicht Nord



Ansicht Südost



Detailansicht



DH1-Lageplan

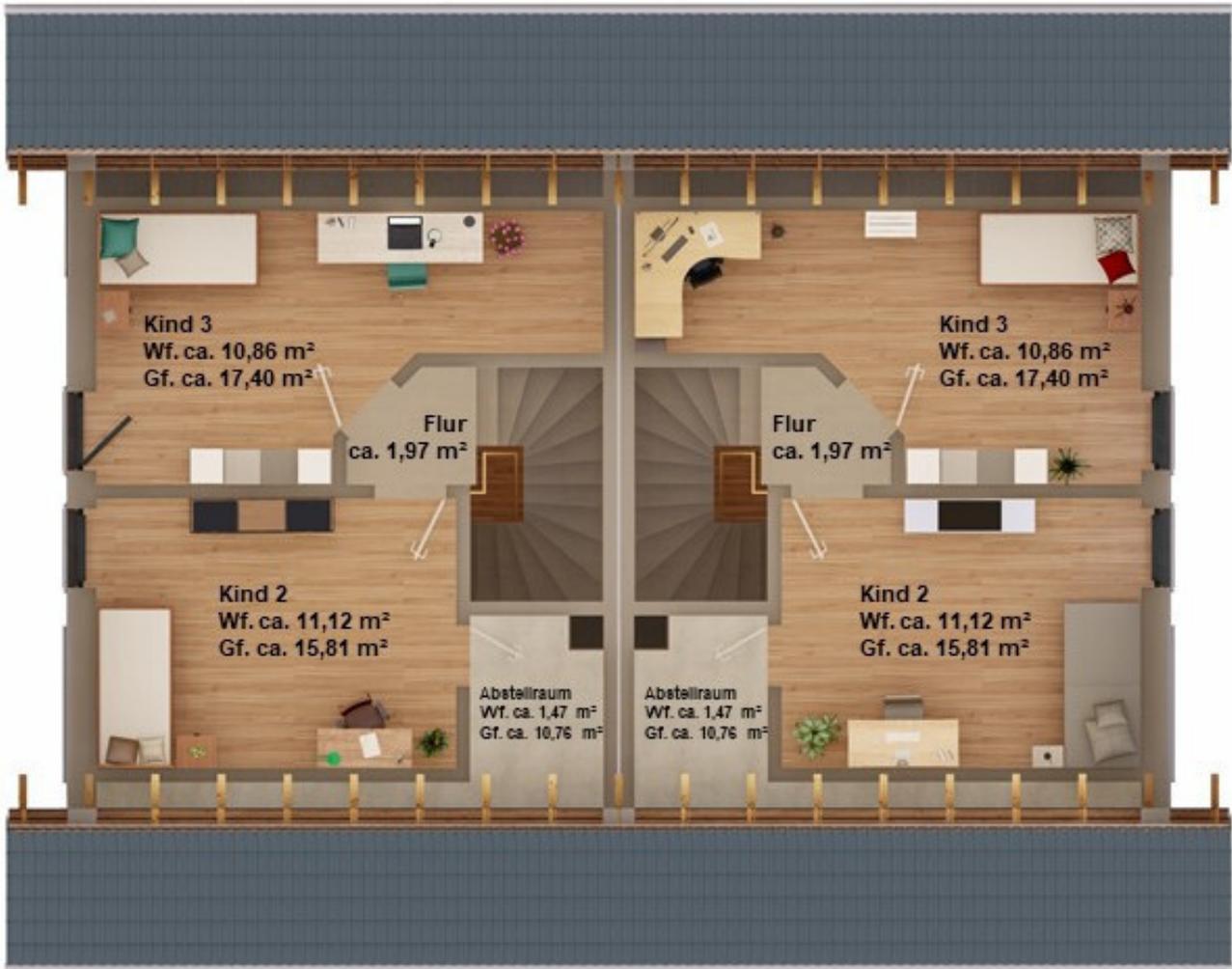
Grundriss



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss

Lageplan



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