Objektnummer FALC-MH-65474

Einfach Mehr: Top EFH, Sicherheit für Familie und Zukunft. PV-Anlage, LPG, FBH, Pellet, Do-Garage.

Eckdaten

Kaufpreis	***570.000,00 €***
Kaufpreis pro m²	***3.475,00 €***
Provision	***3,57 % inkl. 19 % Mehrwertsteuer vom notariellen Kaufpreis in***

Wohnfläche	***164,0 m²***
Nutzfläche	***272,3 m²***
Grundstücksfläche	***640,0 m²***
Gesamtfläche	***350,3 m²***
Anzahl Zimmer	***5,0***
Anzahl Schlafzimmer	***4,0***
Anzahl Badezimmer	***2,0***
Anzahl Stellplätze	***4,0***
Anzahl Balkone	***2,0***
Anzahl Terrassen	***2,0***
Baujahr	***2002***
Zustand	***Gepflegt***
Letzte Modernisierung	***2024***
Ausstattungskategorie	***Gehoben***
WG-Geeignet	
Bad	***Dusche, Wanne, Fenster***
Küche	***Einbauküche***
Bodenart	***Fliesen, Laminat, Parkett***
Kamin	
Heizungsart	***Zentral***
Befeuerung	***Flüssiggas***
Stellplatzart	***Außenstellplatz***
Gartennutzung	
Unterkellert	***Keller***
Abstellraum	
Gäste-WC	

Energieausweis

Energieausweistyp	***Verbrauchsausweis***
Gültig bis	***20.03.2028***
Energiekennwert	***103.8 kWh/(m²*a)***
Mit Warmwasser	***Ja***
Energieträger	***Flüssiggas***
Energieeffizienzklasse	***D***
Ausstelldatum	***20.03.2018***
Geltende EnEV	***2014***
Gebäudeart	***Wohngebäude***

Objektbeschreibung

Lage

In der charmanten Stadt 93333 Neustadt an der Donau erwartet Sie eine Immobilie, die durch ihre ruhige und zugleich gut angebundene Lage überzeugt. Die Wohngegend besticht durch eine freundliche und familienorientierte Atmosphäre. Die ansässigen Bewohner schätzen die Nähe zur Natur, die von einer harmonischen Bebauung geprägt ist.

Nur wenige Gehminuten entfernt finden Sie den nächstgelegenen Spielplatz, der besonders für Familien mit Kindern ein attraktiver Treffpunkt ist. Die Bushaltestellen, die ebenfalls in fußläufiger Entfernung liegen, bieten eine unkomplizierte Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Die nächste Bushaltestelle befindet sich etwa 170 Meter vom Objekt entfernt, was den täglichen Pendelverkehr erleichtert.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Innerhalb eines Umkreises von etwa 500 Metern sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden, die eine komfortable Versorgung ermöglichen. Sportfreunde kommen ebenfalls auf ihre Kosten: Regionale Sporteinrichtungen bieten ideale Möglichkeiten für Aktivitäten und Erholung.

Für längere Reisen und Wochenendausflüge ist der nächstgelegene internationale Flughafen München in weniger als einer Stunde mit dem Auto erreichbar.

Die Anbindung über die Bundesstraßen B16, B299, B300 an die Autobahnen A93 und A9 ermöglicht es zudem, entfernte Ziele schnell zu erreichen.

Im Nu erreichen Sie den Bahnhof von Neustadt an der Donau mit Anbindung Ingolstadt(AUDI) und Regensburg. Manching(Airbus) erreichen Sie rasch.

Durch sehr gute strategische Lage und die qualitätsvolle Infrastruktur vereint dieses Haus Wohnen mit hohem Erholungswert und praktischer Mobilität zum Zentrum von Neustadt an der Donau.

Freizeit-Aktivitäten z. B. Flache Wege für Radfahrer und Jogger, diverse Sportvereine, diverse Badeseen, Golfen und Thermalbad in Bad Gögging(nächster Ort) runden die perfekte Wohnlage für alle Bewohner dieses Anwesen optimal ab.

Profitieren Sie von den Vorzügen einer angenehmen Nachbarschaft, in der Naturverbundenheit und städtische Annehmlichkeiten harmonisch aufeinandertreffen.

Sofort einziehen, Kapital sichern - oder vermieten.

Objektbeschreibung

Energiekosten und vieles mehr steigen, mit diesem modernen Einfamilienhaus sind Sie energetisch und kostentechnisch derzeit, und für die Zukunft auf der sicheren Seite.

- Heizung wird mit dem preiswerten LPG betriebe
- PV-Anlage(Stromerzeugung) auf dem Dach
- vorbereitet für Batteriespeicher
- Wallbox(für das Elektro-Auto) in der Garage
- Fußbodenheizung
- Holz-Pelletofen im Wohnzimmer
- Stein-Massiv-Haus
- Moderne Kunststoff-Fenster(F. Bayerwald), 2-fach-verglast
- Haus in Süd-West-Ausrichtung
- Keller: Weiße Wanne
- Kein Reparaturstau
- Sofort einziehen und wohlfühlen

- Verlieben Sie sich in dieses charmante Einfamilienhaus in absoluter ruhiger, sonniger Alleinlage. Ihr Heim ist in 93333 Neustadt an der Donau, Landkreis Kelheim, Niederbayern, Bayern, gelegen.

In einer absolut ruhigen Wohngegend gelegen, direkt am Naturschutzgebiet, am Ende einer Sackgasse, mit Distanz zur intakten Nachbarschaft, bietet dieses ansprechende Einfamilienhaus eine ideale Kombination aus Komfort, Moderne, Funktionalität und Sicherheit u. v. m. für Familien mit Kindern und z. B. den Schwiegereltern.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 164 m² plus ca. 60 m² Kellerfläche auf 3 Etagen auf einem großen Grundstück(ca. 640 m²) bietet diese Immobilie viel Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten.

Durchdachte Grundrisse über 3 Etagen, wobei ein Dachspeicher(Kaltdach) zusätzliche Lager- und Wohnraum-Reserve bietet.

Der Wohnbereich erstreckt sich über zwei Etagen und umfasst insgesamt fünf Zimmer, davon 4 Schlafzimmer, 2 Bäder sowie ein Gäste-WC. Parken in der Doppelgarage und im Hof, auch für größere Fahrzeuge möglich.

Die Zimmer sind so gestaltet, dass sie sowohl großzügige Gemeinschaftsbereiche als auch private Rückzugsgelegenheiten bieten. Die Küche mit moderner sowie neuwertiger EBK mit Essplatz lädt

zu gemütlichen Abenden mit Familie und Freunden ein, während die gut durchdachte Raumaufteilung mit Wohnzimmer und direkt nebenan Platz für ein separates Schlafzimmer oder Arbeits-/Gästezimmer sowie ein Badezimmer bietet.

Die Küche ist modern ausgestattet und bietet ausreichend Stauraum sowie Platz für einen Essplatz mit großem Esstisch. Große Fenster sorgen in allen Zimmern für viel Tageslicht und schaffen eine freundliche und einladende Atmosphäre, weite Lichtachsen bieten Sommer wie Winter helle Räume und Fernblick in das Naturschutzgebiet.

Im Erdgeschoss ist ein Schlafzimmer, welches sich für eine z. B. ältere oder gehbehinderte Person oder auch als Gäste-Zimmer eignet. Bei diesem Schlafzimmer ist ein modernes Badezimmer gleich nebenan.

Besonders hervorzuheben ist der Außenbereich, der mit Kreativität in eine grüne Oase verwandelt wurde. Ob ein kleiner Gemüsegarten, ein Spielplatz für Kinder oder zwei Terrassen zum Entspannen – der Fantasie sind hier keine Grenzen gesetzt.

An Süd- und Westseite ist ein umlaufender hochgesetzter Balkon aus Lärchenholz mit Edelstahl-Geländer angefügt, der Essen und Ruhezonen in der Natur mit Fernblick in die unverbaubare Natur bietet. Über die Küche, das Wohn- und Schlafzimmer im Erdgeschoss erreichen sie den L-förmig um das Haus laufende Balkon, über den Sie mittels weniger Stufen in den pflegeleichten Garten gelangen. Der Garten wird mittels Mähroboter und intelligenter Bewässerungstechnik bedient.

In der näheren Umgebung finden sich sämtliche Annehmlichkeiten des täglichen Lebens. Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sind bequem erreichbar, und die gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel macht das Objekt auch für Berufspendler äußerst interessant.

Dieses Haus ist die perfekte Wahl für Familien oder Paare, die sich eine gemütliche und zugleich praktische Lebensumgebung mitten im Grünen wünschen. Ihre Kinder spielen hier sicher auf dem eingefriedeten Grundstück oder vor dem Haus, am Ende einer Sackgasse. Kein Durchgangsverkehr.

Die Kombination aus großzügiger Wohnfläche, durchdachtem Grundriss und einer ausgezeichneten Lage macht diese Immobilie zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt.

Hier überzeugen die Qualität, hochwertige Materialien, großzügiges Wohnen sowie Sicherheit mit Sonne, Ruhe, Distanz zur Nachbarschaft, phantastische Fernsicht mit atemberaubenden Sonnen-Untergängen.

Ausstattung

Verlieben Sie sich in dieses charmante EFH, das in gehobener Qualität, hochwertigen Materialien, Sicherheit und Moderne ausgestattet ist und überzeugt.

Ihr modernes EFH bietet Ihnen:

- Stein-Massiv-Haus
- Kellergeschoss: Weiße Wanne
- Naturschutzgebiet
- Ziegelmauer ca. 36,50 cm dick
- Satteldach
- Flüssiggas-Heizung(Erdtank)
- Gastank ist Eigentum, der letzte TÜV war 2023
- Gastank-Füllung, ca. 3800 Liter, reicht für ca. 1 Jahr
- PV-Anlage, 9,83 kWh - Einspeisevergütung bis 2030 mit 0,15 EUR/kWh (abzüglich der Eigennutzung)
- Intelligente Wallbox für Elektro-Fahrzeuge
- Wallbox derzeit 11 KW/h, erweiterbar auf 22 KW/h, - das Elektro-Auto 75 KW hatte, hat es knapp 7 Stunden gedauert, bis es voll geladen war - die Wallbox ist individuell online zu konfigurieren, ob es vom Eigenverbrauch abhängig sein soll oder nicht, aktuell ist sie so eingestellt, dass sie immer direkt lädt, egal ob Überschuss vorhanden ist
- Modernste Haus-, Energie- und Heiztechnik
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Heizkörper in allen Räumen
- Heizkörper und FBH separat regelbar
- Pelletofen Wohnzimmer mit Edelstahl-Außenkamin
- 1 Schlafzimmer Erdgeschoss
- 3 Schlafzimmer Obergeschoss
- Dachspeicher mit Wohnreserve, Kaltdach
- Von allen Zimmern Erdgeschoss Zugang Terrassen und Garten
- Parkett-, Fliesen-, Laminat-, Kork-Böden
- 2 Bäder mit Fenster
- Fenster, weiß, Kunststoff, 2-fach-verglast(Bayerwald-Fenster)
- Insektenschutz an Fenster und Türen
- Rollladen, manuell
- Empore Obergeschoss mit elektrischen(Fernbedienung) Jalousien
- SAT-TV Anschluss in allen Wohn- und Schlafzimmern
- Badezimmer Erdgeschoss: Dusche, Badewanne, WC, WB, Handtuch-Heizkörper, Fenster
- Badezimmer: Obergeschoss: Dusche, Badewanne, WC, WB, Handtuch-Heizkörper, Fenster

- Balkon beim Schlafzimmer Obergeschoss, überdacht
- Balkon bei der Empore Obergeschoss, überdacht

Erdgeschoss: Hauseingang, Diele, Gäste-WC, Küche mit neuer EBK und Ess-Bereich, Wohnzimmer mit Schwedenofen, Schlafzimmer, Badezimmer mit Fenster und Waschtisch-Spiegel-Schrank-Kombination, HWR mit Zugang Doppel-Garage, Süd-West-Terrasse mit Fernblick.

Kellergeschoss: Keller Weiße Wanne. Technik-Raum mit Heizung, 4 Keller-Räume, Flur. Lichtschacht-Fenster gegen Einbruch gesichert.

Obergeschoss: Empore mit großen Fenstern, 2 Balkone, 3 Schlaf-Zimmer, Badezimmer mit Dusche, Badewanne, WC, WB und Handtuch-Heizkörper, Waschtisch-Spiegel-Schrank-Kombination.

Dachspeicher: Kaltdach mit großem Dachspeicher, Wohn-Reserve

- Hauswirtschaftsraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner
- LED-Einbauleuchten im gesamten Haus
- Hochwertige und neuwertige(2024) EBK(gekauft für ca. €17.000)
- Netzwerkverkabelung mit mehreren Ethernet-Anschlüssen
- Haus voll-unterkellert, Weiße Wanne(kein Eindringen vom möglichem Wasser in Keller und Haus)

Der Kauf des Anwesens ist für den Käufer provisionsfrei. Einbauküche, Insekten-Schutz-Gitter, Pellet-Ofen Wohnzimmer, Badezimmer-Möbel, PV-Anlage, Wallbox, elektrischer Garagentor-Öffner, Mähroboter, Bewässerungsanlage Garten, Lampen im Haus, Video-Überwachung, Markise, die beiden Gartenhäuser
- Alle Keller-Fenster mit Einbruchschutz
- Hobby-Räume, beheizbar mit Wand-Heizkörpern
- Haustechnik-Raum
- Wasser-Enthärtungsanlage(flüssig)
- PV-Anlage, Wechselrichter, Batterie-Speicher
- Intelligente Wallbox in der Doppelgarage für Ihre Elektro-Fahrzeuge
- Sicherheits-Haustüre
- Video-Überwachung
- Doppel-Garage, 1 großes Tor mit elektrischem Betrieb/ein normales Tor für manuellen Betrieb, mit Zugang Garten und Haus. Installierte Wallbox für Elektro-Fahrzeuge
- 2. Hauseingang über Doppelgarage mit Code-Schloss
- 2 Stellplätze bei Garage, längs hintereinander
- 2 Terrassen, neuwertig, Lärchenholz/Edelstahl mit unverbaubarem Fernblick
- Markise

- automatische Gartenbewässerung und Gardena inklusive Pumpe, beides 2020 - diese ist individuell steuerbar aufgrund der smarten Steckdosen, Zeitschaltuhr-gesteuert
- Mähroboter(Worx, gekauft 2020, mit Begrenzungskabel)
- 2 große Gartenhäuser(ca. 18 m² und ca. 30 m²)
- Grundstück eingefriedet
- Distanz zu lediglich 1 Nachbarn
- Pflegeleichter Garten
- unverbaubare Fernsicht mit atemberaubenden Sonnen-Untergängen
- Haus am Ende einer Sackgasse gelegen
- Kein Durchgangs-Verkehr
- Ruhige Sonnen-Lage
- Sofort bezugsfrei
- Nichtraucher
- Kein Renovierungsstau

Haus beinhaltet: Einbauküche, Insekten-Schutz-Gitter, Pellet-Ofen Wohnzimmer, Badezimmer-Möbel, PV-Anlage, Wallbox, elektrisches Garagentor, Mähroboter, Bewässerungsanlage Garten, Lampen im Haus, Video-Überwachung, Markise, Wasser-Entkalkungsanlage, 2 Gartenhäuschen u. a. sind im Kaufpreis des Anwesens enthalten.

Sonstiges

Bei Interesse geben Sie bitte immer Ihre vollständigen Kontaktdaten(Vor- und Familien-Name, Anschrift, Telefon-Nummer-n) an und vereinbaren Sie bitte einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Die Objektbeschreibung beruht ganz oder zum Teil auf Angaben des Eigentümers. Für die Richtigkeit oder Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr. Maßangaben sind Zirka(ca.)-Werte ohne Gewähr gemäß Angaben des Verkäufers.

Manche Bilder im Exposé sind über das Digitale Home-Staging aufbereitet, um Ihnen die Möglichkeiten aufzuzeigen, wie die leeren Räume mit Möbeln aussehen könnten. Wenn Sie die realen (leeren-)Räume sehen wollen, schauen Sie sich bitte den 360°-Rundgang an.

Auf unser Homepage www.falcimmo.de unter der Rubrik Immobiliensuche halten wir für Sie zum einen den Online-Suchauftrag bereit, zudem finden Sie viele andere nützliche Informationen für Kaufinteressenten sowie Eigentümer, Mieter und Kapitalanleger.

Sie wünschen eine persönliche Besichtigung? Gerne zeigen wir Ihnen das Anwesen, gerne kontaktieren Sie uns für Ihren individuellen Besichtigungstermin.

Sie benötigen eine Finanzierung? Gerne hilft Ihnen unser Team dazu weiter, sprechen Sie mich gerne dazu an.

Sie sind Kapitalanleger und wollen vermieten? Gerne übernehmen wir die Professionelle Vermietung für Sie.

Wir freuen uns auf Sie. Ihr FALC Immobilien Matthias Heimel Kelheim und Team.

FALC
IMMOBILIEN

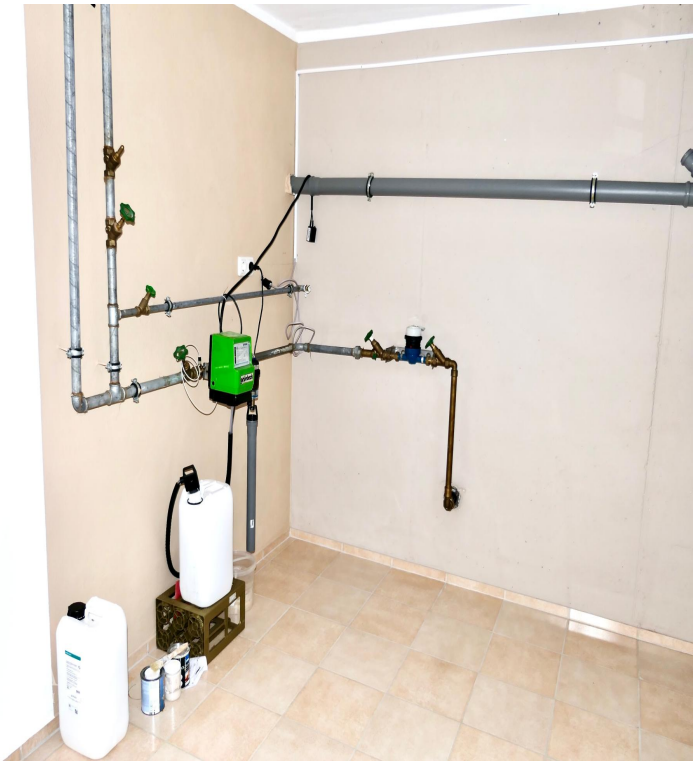
FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN
FALC
IMMOBILIEN

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net



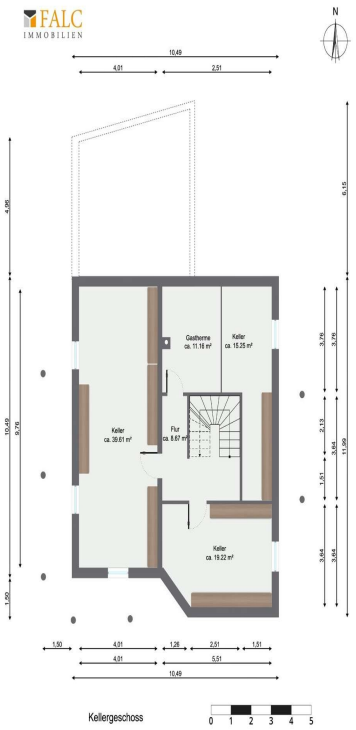
Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

Media-Store.net
Finkenweg 30 - 55237 Bornheim
Tel: 06734 - 4973573 | info@pcservice-voll.de
Media-Store.net

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN

FALC
IMMOBILIEN
N
Erdgeschoss


FALC
IMMOBILIEN
N
Kellergeschoss

FALC
IMMOBILIEN
N
Dachgeschoss
0 1 2 3 4 5