

Exposé

Doppelhaushälfte in Tiefenbach

Neubau Doppelhaushälfte (KfW 40) mit PV & Wärmepumpe | ca. 143 m² | Tiefenbach bei Passau



Objekt-Nr. OM-396710

Doppelhaushälfte

Verkauf: **565.000 €**

Ansprechpartner:
WKW Projekte GmbH
Telefon: 0851 966554351

Bäckerreut 18
94113 Tiefenbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	01.10.2026
Grundstücksfläche	328,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	143,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Noch können Sie bei der Innengestaltung mitwirken!

In Tiefenbach-Bäckerreut entsteht eine moderne Neubau-Doppelhaushälfte im energieeffizienten KfW-40-Standard, die ländliche Ruhe mit der Nähe zur Stadt Passau ideal verbindet. Mit ca. 143 m² Wohnfläche auf zwei Vollgeschossen bietet die Immobilie viel Platz für Familien, Paare oder Menschen, die großzügiges Wohnen mit Zukunftsperspektive schätzen.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich im Erdgeschoss mit direktem Zugang zur Terrasse und in den Garten bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und ein freundliches Wohnklima. Im Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide, zwei Kinderzimmer sowie ein modernes Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne.

Die Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig erstellt und überzeugt mit einer wertbeständigen Massivbauweise, durchdachter Planung und nachhaltiger Technik. Dank Photovoltaikanlage, Luft-Wasser-Wärmepumpe und Fußbodenheizung genießen Sie nicht nur zeitgemäßen Wohnkomfort, sondern profitieren auch von dauerhaft niedrigen Betriebskosten.

Die Fertigstellung ist für Herbst 2026 geplant. Sichern Sie sich schon jetzt Ihr neues Zuhause in einer der beliebtesten Wohnlagen nahe Passau.

Ausstattung

Die Doppelhaushälfte wird in hochwertiger Massivbauweise mit modernen Wärmedämmziegeln errichtet. Diese Bauweise sorgt für eine hervorragende Wärmedämmung und ein natürlich reguliertes Raumklima, das im Sommer angenehm kühl und im Winter behaglich warm bleibt. Dadurch profitieren Sie langfristig von niedrigen Energiekosten und einem gesunden Wohnumfeld.

Das Gebäude erfüllt den energieeffizienten KfW-40-Standard. Zusammen mit einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe, einer Photovoltaikanlage und einer Fußbodenheizung in allen Räumen entsteht ein zukunftsorientiertes Konzept, das Komfort, Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit miteinander verbindet. Der geschätzte Stromverbrauch für Heizung und Warmwasser liegt nur bei rund 1.100–1.300 kWh pro Jahr.

Das entspricht monatlichen Heizkosten von etwa 30–35 € (bei 0,30 €/kWh).

Durch die geplante Photovoltaikanlage kann der Eigenverbrauch zusätzlich gesenkt werden – realistisch liegen die Heizkosten dann bei nur ca. 20–25 € pro Monat.

Im Innenbereich erwartet Sie eine hochwertige Ausstattung. Alle Wohnräume erhalten edle Parkettböden, während die Bäder, das Gäste-WC und der Hauswirtschaftsraum mit modernem Feinsteinzeug gestaltet werden. Das helle Tageslichtbad ist mit einer bodengleichen Dusche sowie einer Badewanne ausgestattet und erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen. Zusätzlich steht im Erdgeschoss ein separates Gäste-WC zur Verfügung, das den Alltag erleichtert.

Die Fenster sind dreifach verglast und mit elektrischen Rollläden ausgestattet, wodurch ein optimaler Schall- und Wärmeschutz erreicht wird. Eine wärmedämmende Haustüre mit Mehrfachverriegelung sorgt für zusätzliche Sicherheit und Energieeffizienz.

Auch technisch ist die Doppelhaushälfte bestens vorbereitet. TV-, Internet-, SAT- und Telefonanschlüsse sind vorgesehen, eine Gegensprechanlage ist auf beiden Etagen vorhanden. Eine massive Treppe mit Holzbelag und lackiertem Stahlgeländer verbindet die Geschosse und unterstreicht den hochwertigen Charakter des Hauses.

Im Außenbereich lädt eine großzügige Terrasse mit rund 26 Quadratmetern Fläche zum Verweilen ein. Der Garten wird mit Rasen angelegt und bietet Platz für individuelle Gestaltungsideen. Zwei Stellplätze pro Einheit befinden sich direkt am Haus und sorgen für kurze Wege und hohen Komfort.

Die Bauausführung erfolgt schlüsselfertig durch regionale Fachfirmen, die für Qualität und Zuverlässigkeit stehen.

Eine Küche ist im Kaufpreis nicht enthalten, sodass Sie Ihre individuelle Wunschküche frei nach Ihren Vorstellungen planen können.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

Sonstiges

Der Erwerb dieser energieeffizienten Immobilie kann durch verschiedene KfW-Förderprogramme unterstützt werden. Je nach persönlicher Situation und Nutzung, zum Beispiel Eigennutzung durch Familien, sind zinsgünstige Darlehen mit besonders attraktiven Konditionen möglich. Eine individuelle Beratung durch Ihre Hausbank oder einen Finanzierungspartner wird empfohlen.

Die angebotene Doppelhaushälfte wird schlüsselfertig erstellt und ist voraussichtlich ab Herbst 2026 bezugsbereit. Änderungen in der Ausstattung im Rahmen der Bauphase können nach Absprache berücksichtigt werden.

Bitte beachten Sie, dass die dargestellten Visualisierungen lediglich Beispielbilder sind und der Ausstattungsvorschlag variieren kann. Die Einrichtung ist nicht im Kaufpreis enthalten.

Die Angaben in diesem Exposé erfolgen nach bestem Wissen, sind jedoch unverbindlich. Irrtümer, Änderungen sowie Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Kontakt:

WKW Projekte GmbH

Dr.-Hans-Kapfinger-Straße 14a

94032 Passau

0851 966 55 43 51

Lage

Die Immobilie liegt am ruhigen Ortsrand von Tiefenbach-Bäckerreut in einer kleinen Seitenstraße ohne Durchgangsverkehr, ideal für alle, die naturnah wohnen und dennoch kurze Wege schätzen.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten und ärztliche Versorgung befinden sich direkt im Ort. Eine RBO-Haltestelle sowie der Stadtbus nach Passau sind fußläufig erreichbar. Die Dreiflüssestadt Passau mit ihrer historischen Altstadt, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und einem breiten Kultur- und Freizeitangebot erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Auto oder dem Bus.

Die familienfreundliche Gemeinde Tiefenbach überzeugt mit aktiven Vereinen, guter Nahversorgung und einem hohen Freizeitwert. Ob Wandern, Radfahren oder Ausflüge in die Natur, hier genießen Sie die Vorzüge des ländlichen Wohnens ohne auf die Nähe zur Stadt verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,50 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Visualisierung ANS Straße

Exposé - Galerie



Visualisierung ANS Straße



Visualisierung ANS West

Exposé - Galerie



Visualisierung ANS Nord



Visualisierung Essen/Wohnen

Exposé - Galerie



Visualisierung Essen/Wohnen



Visualisierung Kochen/Essen

Exposé - Galerie



Visualisierung Kochen/Essen



Visualisierung Schlafen

Exposé - Galerie



Visualisierung Schlafen



Visualisierung Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Visualisierung Kinderzimmer



Visualisierung Bad



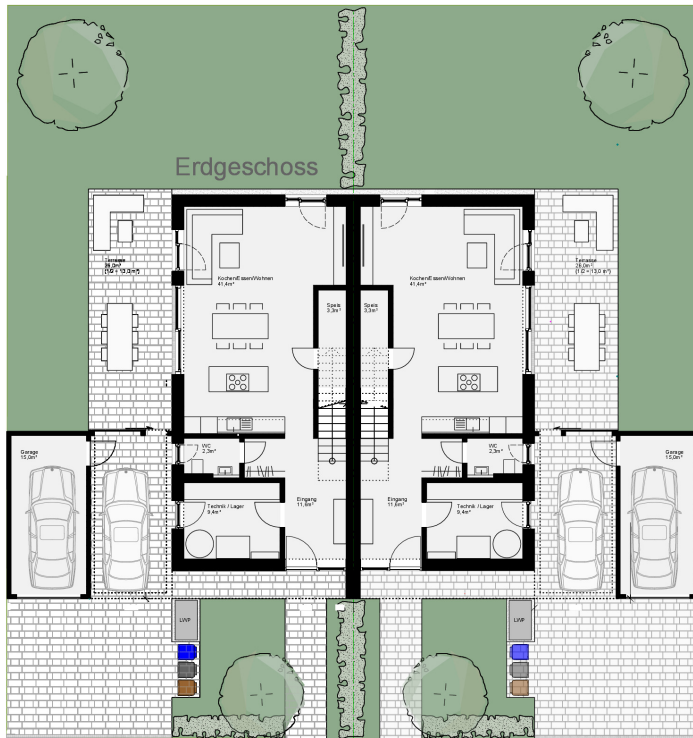
Visualisierung Bad

Exposé - Galerie

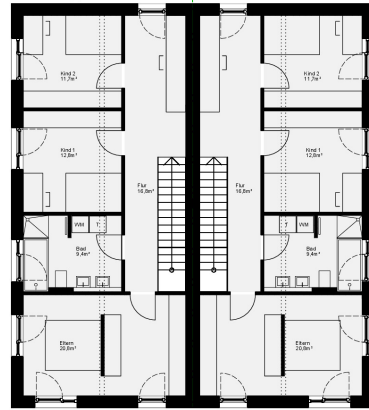


Visualisierung Bad

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



WKW Projekte GmbH
Dr.-Hans-Kapfner-Straße 14a
94032 Passau
0851 966 55 43 51
info@wkw-projekte.de
www.wkw-projekte.de

