

Exposé

Doppelhaushälfte in Irchenrieth

**KfW-Darlehen zu 1,00 % Zinsen p.a. möglich -
Doppelhaushälfte mit Terrassenüberdachung und Carport**



Objekt-Nr. **OM-409554**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **398.800 €**

Ansprechpartner:
JOWI Immo GmbH

Marderweg 12a
92699 Irchenrieth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	31.12.2026
Grundstücksfläche	233,50 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	124,55 m ²	Carports	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause in hochwertiger Massivbauweise! Der Bau dieser modernen Doppelhaushälfte hat bereits begonnen, die Fertigstellung ist für Ende 2026 vorgesehen.

Die nachhaltige Ziegelbauweise mit monolithischen Wänden steht für langlebige Qualität und ein angenehmes Wohnklima. Außen schützt ein pflegeleichter und atmungsaktiver Kalk-Zement-Leichtputz die Fassade, während innen hochwertiger Kalkputz für ein gesundes Wohnambiente sorgt.

Die durchdachte Grundrissgestaltung vereint modernes Wohnen mit hoher Funktionalität. Der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Die im Kaufpreis enthaltene hochwertige Terrassenüberdachung aus Aluminium erweitert den Wohnraum ins Freie und schafft ideale Voraussetzungen für entspannte Stunden im Garten.

Großzügige Wohnräume, moderne Bäder und praktische Nebenflächen bieten ausreichend Platz für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer. Individuelle Ausstattungswünsche können – abhängig vom Baufortschritt – noch berücksichtigt werden, sodass Sie Ihr neues Zuhause nach Ihren persönlichen Vorstellungen gestalten können.

Für hohen Wohnkomfort und eine energieeffiziente Beheizung sorgt eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe. Ein Carport ist im Leistungsumfang enthalten und rundet das attraktive Gesamtpaket ab.

Moderne Architektur, hochwertige Massivbauqualität und eine attraktive Ausstattung – hier entsteht ein Zuhause, das Wohnkomfort, Wertbeständigkeit und Lebensqualität ideal miteinander verbindet.

Ausstattung

1. Raum- und Wohnqualität

- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Parkettboden im Wohnbereich
- Villeroy & Boch-Fliesen in Bad- und Funktionsbereichen
- Barrierefreier Zugang

2. Fenster, Türen und Beschattung

- Ausschließlich elektrische Rollläden
- 3-fach verglaste Fenster

3. Heizung, Energie und Technik

- KfW-55 Effizienzhaus
- Luft-Wasser-Wärmepumpe von Bosch als zentrales Heizungssystem
- Multimediateilnehmer mit LAN-Anschluss in jedem Aufenthaltsraum
- Video-Gegensprechanlage mit App und Fernzugriff
- LED-Deckenspots in nahezu allen Räumen

4. Sanitäre Ausstattung

- Sanitärausstattung von Grohe
- Schalter- und Steckdosenprogramm von Busch-Jaeger

5. Außenbereich und Garage

- Terrassenüberdachung aus Aluminium
- Hofpflaster mit großformatigen Pflastersteinen, Einfassung in Granit
- in die Fassade integrierter Briefkasten
- fertig planiertes Grundstück/Gartenfläche

6. Sonstiges / Nutzräume

Individuelle Auswahlmöglichkeiten im Rahmen der Bemusterung (z. B. Bodenbeläge bis 50 €/m² Listenpreis)

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 124 m²

Grundstück: ca. 233,5 m²

3 Schlafzimmer

Bäder: 1 Hauptbad + Gäste-Bad

Carport

Bezugsfertigstellung: Dezember 2026

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

JOWI Immo GmbH

Sitz und Registrierung: Nürnberg, AG Nürnberg HRB 44975

vertreten durch ihren Geschäftsführer

Josef H. Sechser M. Sc. Real Estate

Ostendstraße 161, 90482 Nürnberg

Telefon +49 172 82 56 401

kontakt(at)jowi-immo.de

Erlaubnis nach § 34c Absatz 1 Satz 1 Nummer 3a Gewerbeordnung (Bauträger)

Aufsichtsbehörde: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, Max-Joseph-Str. 2, 80333 München

Lage

Das Doppelhaus entsteht im attraktiven Neubaugebiet Gleitsweg in Irchenrieth. Die Gemeinde Irchenrieth überzeugt durch eine exzellente Verwaltung und eine solide finanzielle Basis. Der Standort bietet kurze Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindertagesstätten sowie medizinischer Versorgung. Gleichzeitig sorgt die Nähe zu Weiden i.d.OPf. und der Autobahn A6 für eine schnelle Anbindung an regionale Arbeitgeber und umliegende Städte.

Die Umgebung besticht durch gepflegte Wohnbebauung, viel Grün und eine ruhige Nachbarschaft – ideal für alle, die ein komfortables, familienfreundliches Wohnkonzept suchen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

