

Exposé

Bungalow in Irchenrieth

**Bungalow mit Doppelgarage - Rohbau fertiggestellt -
KfW-Darlehen zu 1,00 % Zinsen p.a. möglich.**



Objekt-Nr. OM-409554

Bungalow

Verkauf: **528.000 €**

Ansprechpartner:
JOWI Immo GmbH

Marderweg 13
92699 Irchenrieth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2026	Übernahmedatum	31.08.2026
Grundstücksfläche	567,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	135,00 m ²	Garagen	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Der Rohbau des massiv errichteten Bungalows ist bereits fertiggestellt – einziehen und wohlfühlen schon im August 2026! Die nachhaltige Ziegelbauweise mit monolithischen Wänden garantiert langlebige Qualität: Außen schützt pflegeleichter, atmungsaktiver Kalk-Zement-Leichtputz die Fassade, innen sorgt Kalkputz für ein gesundes und angenehmes Wohnklima.

Das durchdachte, ebenerdige Wohnkonzept begeistert mit einem offenen Wohn-, Ess- und Kochbereich, der direkt an den einladenden Eingangsbereich anschließt. Die moderne Küche mit Kochinselvorbereitung verfügt über einen praktischen Abstellraum, während der Hauswirtschaftsraum das Wohnhaus direkt mit der Doppelgarage verbindet – für besonders kurze Wege im Alltag.

Der Grundriss bietet zwei flexibel nutzbare Zimmer sowie einen großzügigen Elternbereich mit Schlafzimmer, begehbarem Ankleidezimmer und eigenem Bad. Ein weiteres Gäste-Bad ist zentral im Haus positioniert. Die nach Süden ausgerichtete Terrasse mit hochwertiger Aluminiumüberdachung erweitert den Wohnraum ins Freie – ideal für sonnige Stunden und gesellige Abende.

Zur Ausstattung zählen eine leistungsstarke Photovoltaikanlage (ca. 8,19 kWp) sowie eine moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe für energieeffizientes Wohnen. Die Innenausstattung – von Bodenbelägen über Sanitärobjekte bis hin zu Innentüren – kann nach Ihren Wünschen gestaltet werden. Bemusterungswünsche können noch bis Ende April berücksichtigt werden.

Schneller Einzug, moderne Technik und durchdachtes Design – hier wartet Ihr neues Zuhause, das Wohnkomfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität perfekt vereint!

Suchen Sie eine kompaktere Wohneinheit in derselben gehobenen Massivbau-Bauqualität?

Ab April entstehen Doppelhaushälften in Irchenrieth – ab 449.000 €. Bezugfertig bis Ende 2026. Vormerkungen sind ab sofort möglich.

Ausstattung

1. Raum- und Wohnqualität

- Raumhöhe: mehr als 2,80 m
- Fußbodenheizung im gesamten Haus
- Parkettboden im Wohnbereich
- Villeroy & Boch-Fliesen in Bad- und Funktionsbereichen
- Barrierefreier Zugang

2. Fenster, Türen und Beschattung

- Zwei große Schiebetüren nach Süden und Westen mit 2,50 m Höhe
- Zwei weitere schwellenlose bodentiefe Fenstertüren
- Ausschließlich elektrische Rollläden mit Aluminium-Panzer
- Haustür mit 2,30 m Höhe

3. Heizung, Energie und Technik

- Luft-Wasser-Wärmepumpe von Bosch als zentrales Heizungssystem
- PV-Anlage 8,19 kWp mit Lehmann Metallziegel
- Multimediateilnehmer mit LAN-Anschluss in jedem Aufenthaltsraum

- Video-Gegensprechanlage mit App und Fernzugriff
- LED-Deckenspots in nahezu allen Räumen, inklusive Garage

4. Sanitäre Ausstattung

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

5. Außenbereich und Garage

- Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren
- Terrassenüberdachung aus Aluminium
- Hofpflaster nebst Pflanzstreifen, Einfassung in Granit
- in die Fassade integrierter Briefkasten
- fertig planiertes Grundstück/Gartenfläche

6. Sonstiges / Nutzräume

- kalter Dachboden als Lagerraum mit großer wärmegeämmter Ausziehtreppe

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

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 135 m²

Grundstück: ca. 567 m²

3 Schlafzimmer

Ankleidezimmer: 1

Bäder: 1 Bad en Suite + Gäste-Bad

Massive Doppelgarage

Bezugsfertigstellung: Juli 2026

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Gäste-WC, Barrierefrei

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

Der Bungalow 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, ebenerdiges Wohnkonzept suchen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	23,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

