

# Exposé

## Einfamilienhaus in Fürstenstein

**\*RESERVIERT\* Modernes Einfamilienhaus in attraktiver Neubausiedlung**



Objekt-Nr. OM-410934

### Einfamilienhaus

Verkauf: **589.000 €**

94538 Fürstenstein  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |              |                   |
|-------------------|-----------------------|--------------|-------------------|
| Baujahr           | 2019                  | Übernahme    | Nach Vereinbarung |
| Grundstücksfläche | 874,00 m <sup>2</sup> | Zustand      | Neuwertig         |
| Etagen            | 2                     | Schlafzimmer | 3                 |
| Zimmer            | 6,00                  | Badezimmer   | 2                 |
| Wohnfläche        | 152,00 m <sup>2</sup> | Garagen      | 2                 |
| Nutzfläche        | 50,00 m <sup>2</sup>  | Stellplätze  | 2                 |
| Energieträger     | Strom                 | Heizung      | Fußbodenheizung   |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses stilvolle und moderne Einfamilienhaus bietet höchste Wohnqualität in einer familienfreundlichen Umgebung. Auf 152 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem großzügigen 874 m<sup>2</sup> großen Eckgrundstück erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit lichtdurchfluteten Räumen, hochwertiger Ausstattung und einer energieeffizienten Bauweise.

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine einladende Diele, die in den großzügigen Wohn- und Essbereich übergeht. Die exklusive Nolte-Designerküche (optional) ist perfekt für Hobbyköche und Profis, ausgestattet mit modernsten Miele-Geräten und reichlich Arbeitsfläche.

Dank Fußbodenheizung im gesamten Haus genießen Sie jederzeit angenehme Temperaturen. Elektronische Jalousien an allen Fenstern bieten optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre. Die Böden sind mit eleganten Marmor-Natursteinfliesen der Firma Italgraniti verlegt, die eine edle Atmosphäre schaffen.

Der große Südgarten mit Waldblick lädt zum Entspannen ein. Zwei großzügige Terrassen und ein hochwertiges Gartenhaus bieten weitere Rückzugsorte für gesellige Stunden im Freien. Das Gartenhaus ist bereits für eine Sauna vorbereitet – Starkstromanschluss vorhanden!

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- Offener Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Garten
- Optionale, moderne Nolte-Küche mit hochwertigen Miele-Geräten
- Büro oder Gästezimmer – ideal für Homeoffice
- Gäste-WC mit Dusche und hochwertigen Badmöbeln
- Geräteraum für Waschmaschine & Trockner
- Abstellkammer für zusätzlichen Stauraum
- Direkter Zugang zur Doppelgarage

#### Obergeschoss:

- Hauptschlafzimmer mit viel Platz für individuelle Gestaltung
- Zwei helle Kinderzimmer oder Büroräume
- Großes Badezimmer mit Regendusche, Badewanne und sehr hochwertige Badmöbel

#### Außenbereich:

- Doppelgarage mit Dachboden – viel zusätzlicher Stauraum
- 2 zusätzliche KFZ-Stellplätze
- Großer Garten mit Waldblick
- Gartenhaus mit Starkstromanschluss (Sauna möglich)
- Privater Spielplatz für Siedlungsanwohner

## Ausstattung

### Fußboden:

Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Lage

### Lagebeschreibung

Dieses Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen Neubausiedlung in Fürstenstein – ideal für Familien, die Wert auf eine grüne Umgebung und eine ausgezeichnete Infrastruktur legen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich:

- Kita, Grundschule fußläufig erreichbar
- Supermärkte: Norma, Edeka
- Einkaufszentrum: Möbelhaus XXXLutz
- Weitere Geschäfte: Tankstelle, Bank, Apotheke
- Öffentliche Verkehrsanbindung: Bus-Haltestelle in wenigen Gehminuten erreichbar

Die verkehrsgünstige Lage durch die A3 sorgt für eine schnelle Anbindung an größere Städte wie München, während die Umgebung viel Natur und Erholungsmöglichkeiten bietet. Wanderungen im Bayrischen Wald, Radtouren auf dem Donau-Ilz Radweg, Golfplätze, Luftkurort mit Thermalbädern und vielem mehr.

Besondere Highlights:

- ✓ Hohe Energieeffizienz (A+) – nachhaltige Bauweise mit Wärmepumpe
- ✓ Exklusive Nolte-Küche mit modernster Ausstattung (Optional)
- ✓ Fußbodenheizung und elektronische Jalousien für höchsten Komfort
- ✓ Luxuriöse Natursteinfliesen von Italgraniti
- ✓ Großzügiger Südgarten mit Waldblick
- ✓ Doppelgarage mit zusätzlichem Stauraum
- ✓ Spielplatz in direkter Nähe – ideal für Familien mit Kindern
- ✓ Gartenhaus mit Starkstrom – bereits für Sauna vorbereitet

---

Für wen ist dieses Haus perfekt?

Dieses Einfamilienhaus ist ideal für Familien mit Kindern, die eine sichere und freundliche Wohngegend suchen. Auch Paare mit Platzbedarf oder Homeoffice-Nutzer werden hier ihr perfektes Zuhause finden.

---

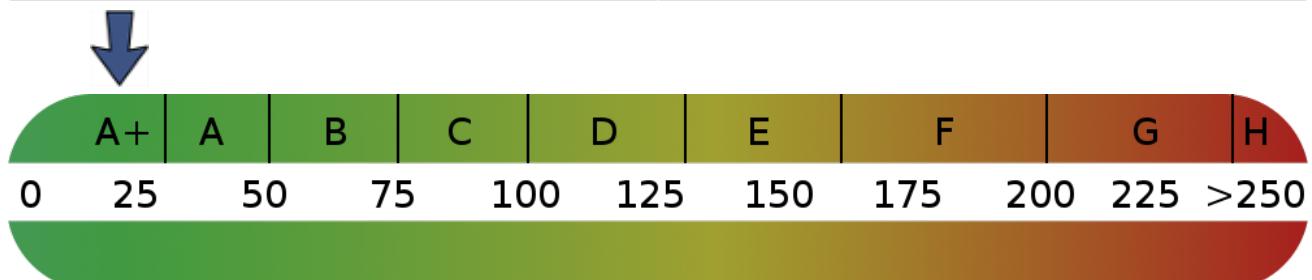
Irrtümer und Schreibfehler vorbehalten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis               |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergiebedarf       | 23,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | A+, A                        |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



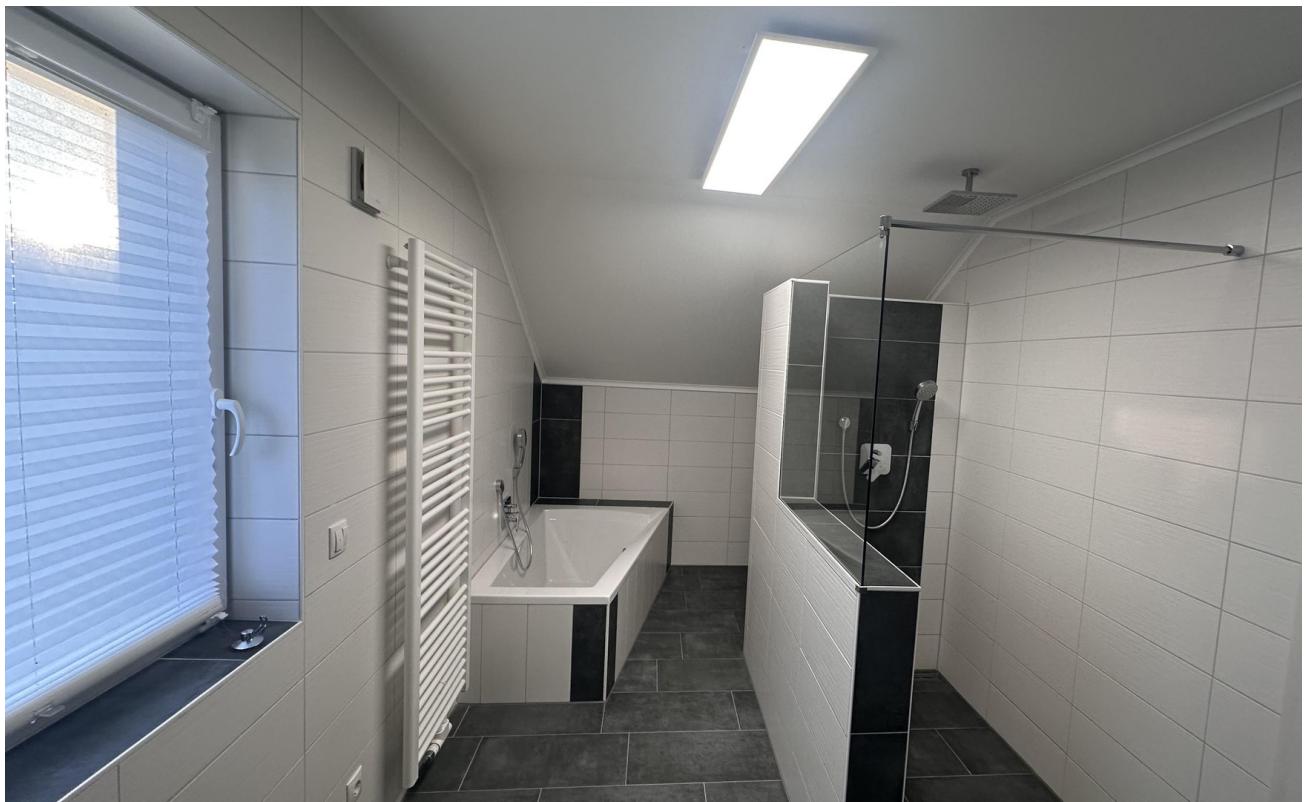
# Exposé - Galerie



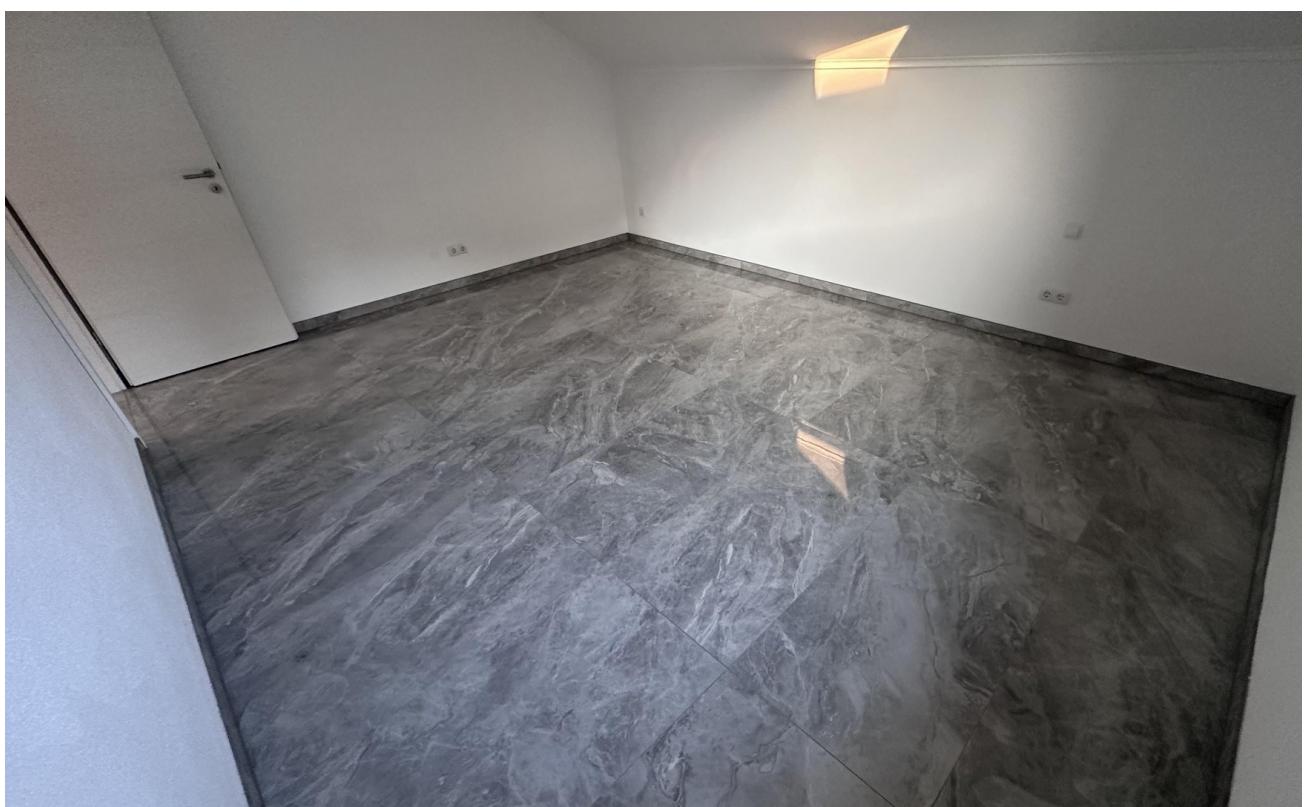
# Exposé - Galerie



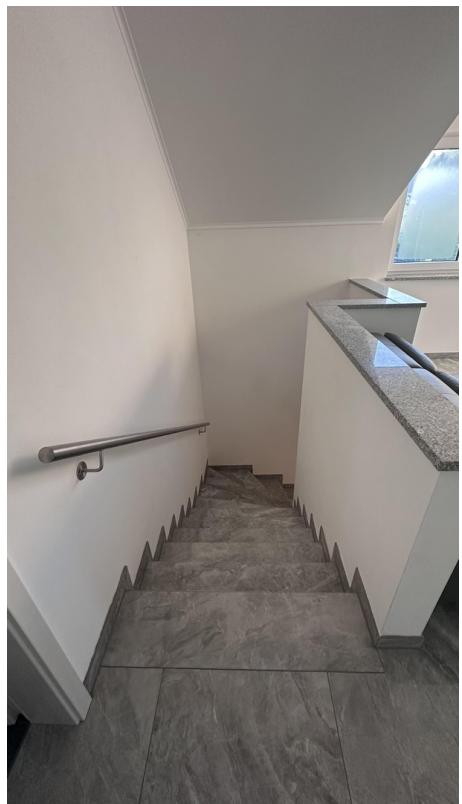
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



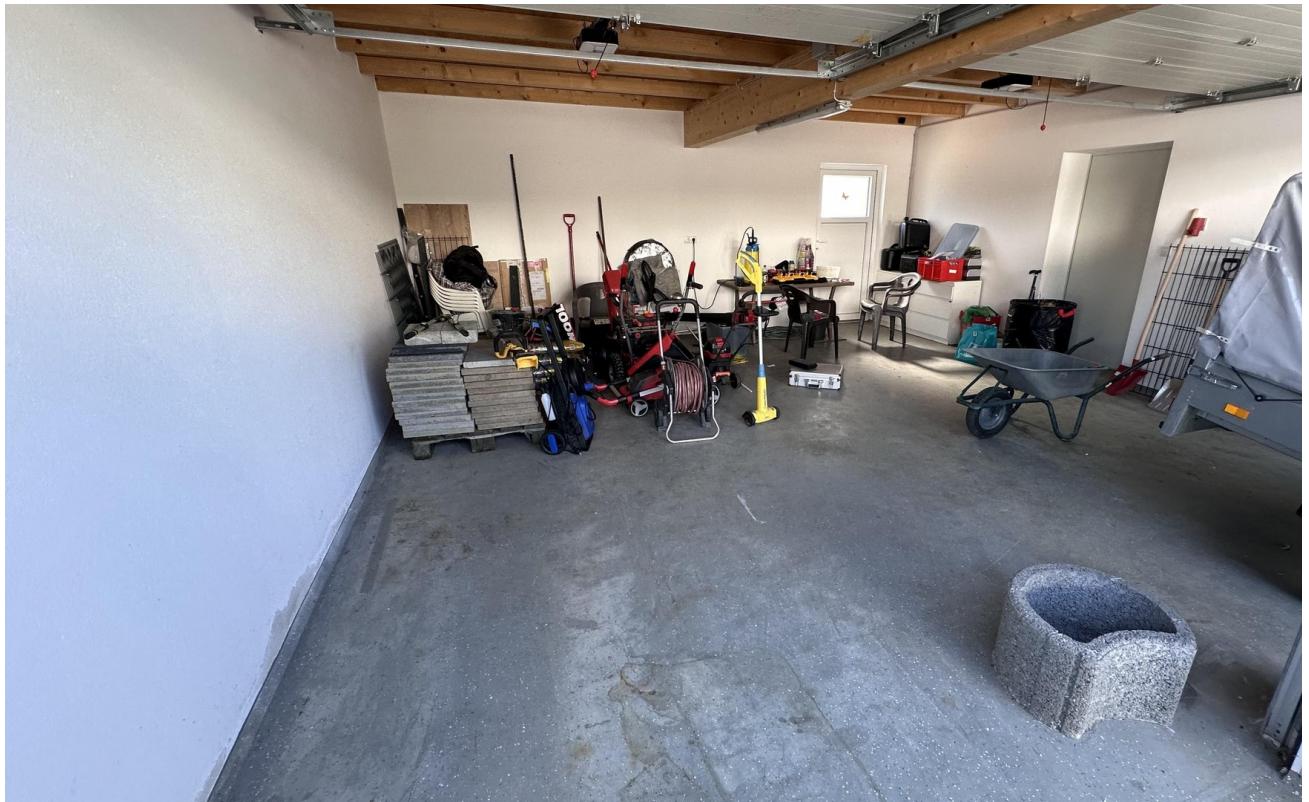
# Exposé - Galerie



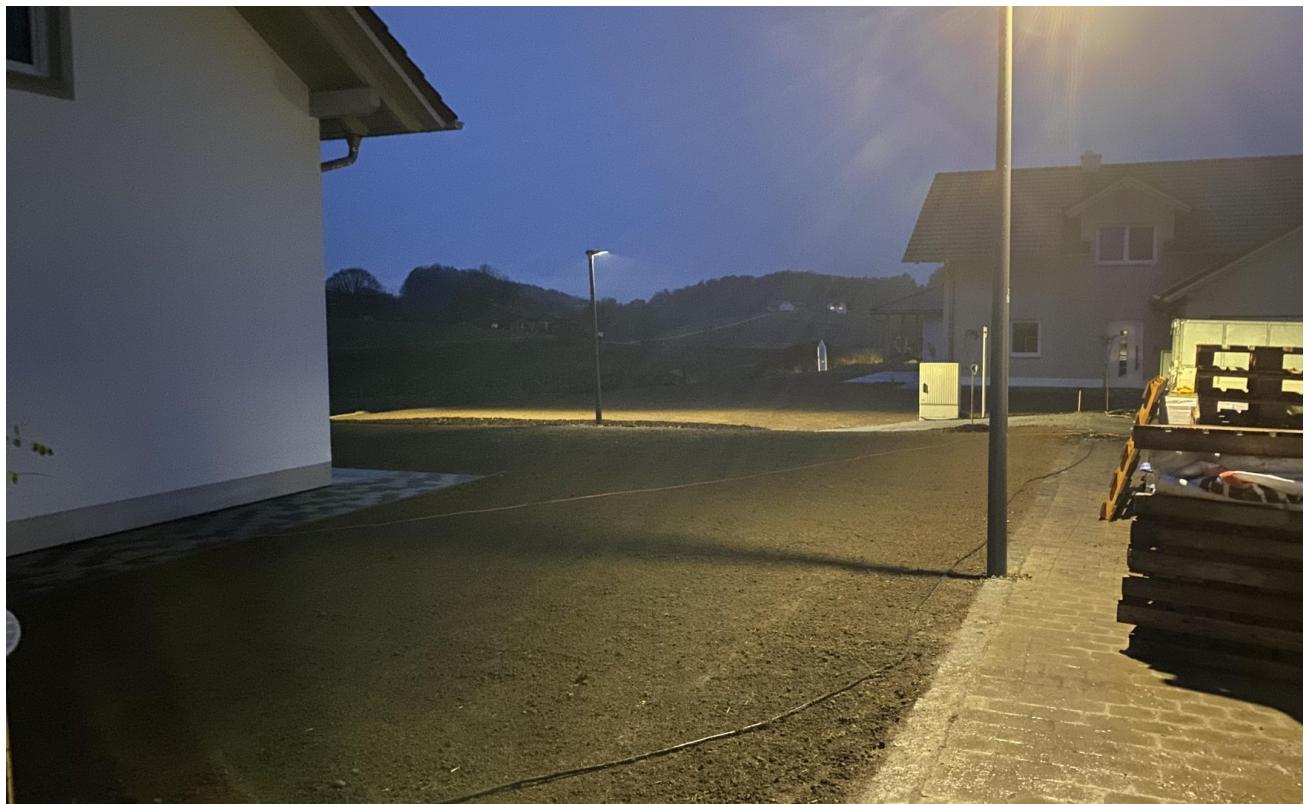
# Exposé - Galerie



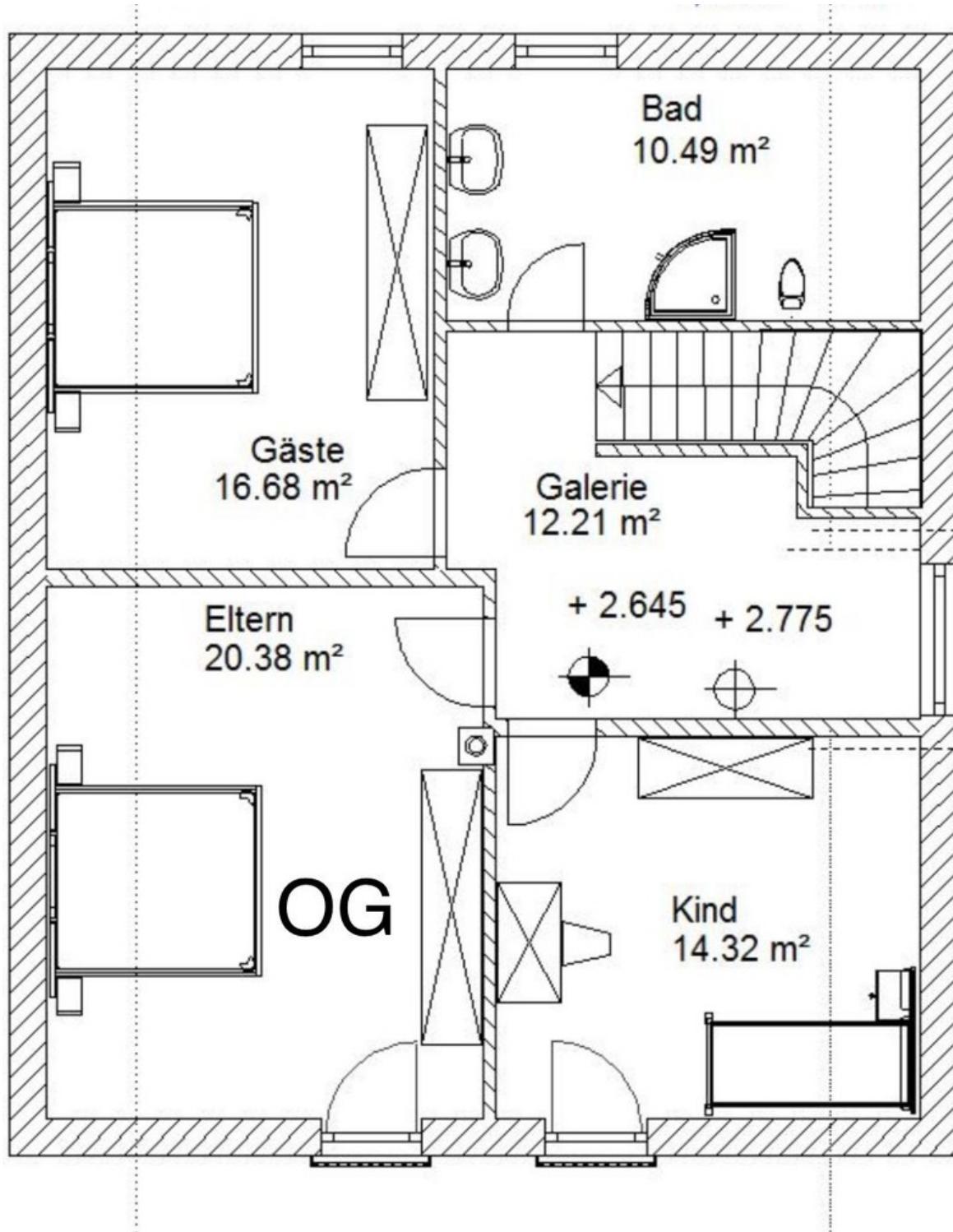
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

