

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Zeitlarn

**\*\* WOHLFÜHL-ZUHAUSE -\*\* Null Baustelle :  
Bezugsfertige & hochwertige Neubau DHH zum  
Erstbezug**



Objekt-Nr. OM-430038

**Doppelhaushälfte**

Verkauf: **659.000 €**

Ansprechpartner:  
alexandra wanitschka

93197 Zeitlarn  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	290,00 m²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Stellplätze	1
Wohnfläche	148,00 m²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ankommen. Wohlfühlen. Bleiben.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause -welches sofort bezugsfertig ist .

Hier treffen modernes Design, Wohnqualität und Nachhaltigkeit auf : Null Baustelle:  
einziehen, wohlfühlen, wohnen.

Es erwartet Sie hier ein bis ins Detail geplantes und hochwertig ausgestattetes Zuhause, in das Sie einfach nur noch einziehen müssen. Alles ist vorbereitet – Sie genießen sofort das schöne Wohngefühl.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss:

Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zur Terrasse und Garten

Offene Küche (Haus 1 inkl. hochwertiger Einbauküche)

Gäste-WC mit Tageslicht

Heller Eingangsbereich mit Garderobe

Hauswirtschaftsraum / Technikraum

Obergeschoss: 3 Schlafzimmer insgesamt

Elternschlafzimmer mit separater Ankleide

Zwei weitere helle Schlafzimmer (ideal als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer)

Komfortables Badezimmer

Außenbereich

Sonnige Terrasse und angelegter Garten

Grundstück eingefriedet und bepflanzt

Hauseigene Zufahrt mit Stellplatz

Kneipp-Becken & Außenbeleuchtung für besonderes Flair

Haustechnik & Ausstattung :

Moderne Wärmepumpe mit Fußbodenheizung

Edles Eichenparkett in allen Wohnräumen

Hochwertige Feinsteinzeugfliesen in Bad & Gäste-WC

Lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterfronten

Deckenhöhe ohne Kniestock – großzügiges Raumgefühl

Einbau-LED-Strahler in allen Etagen

Luxuriös ausgestattetes Badezimmer mit Wanne & Dusche

Sonnige Terrasse & Balkon

Fertig angelegte Außenanlagen: gepflastert, begrünt, eingezäunt

Das Haus überzeugt durch sehr gute Raumaufteilung - schöne Architektur und sofortige Bezugsfertigkeit – inklusive fertiger Außenanlagen, Einbauküche, Pflasterung, Begrünung und 5 Jahren Werksgarantie auf jedes Gewerk.

Für Familien: Großzügig & komfortabel:

Keine Baustelle, keine Überraschungen, volle Kostenkontrolle

Das bedeutet für Sie: einziehen & sofort leben, ohne zusätzliche Investitionen, ohne Stress – ideal für alle, die Wert auf Sicherheit, Qualität und Langlebigkeit legen.

Für Paare & Individualisten: Urban & Smart

Sie lieben Design, Funktionalität und möchten stadtnah wohnen? Dann ist das die perfekte Wahl.

-Attraktiver Kaufpreis

-edle Materialien wie Naturstein, Industrial-Glaselemente & Designer-Küche

-ruhige Bestlage mit schneller Anbindung in die Stadt

-Hier bekommen Sie ein Statement-Haus mit urbanem Lifestyle, ohne auf Komfort zu verzichten

– die smarte Immobilie für Individualisten, Paare, Familien und Berufstätige, die Wert auf Design und Qualität legen.

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Besichtigungstermin und sichern Sie sich diese Traumimmobilie ohne Baustellenstress.

Verkauf direkt vom Eigentümer .

## **Ausstattung**

Ausstattung im Überblick - ein Haus, welches Sie überzeugen wird:

Energieeffizienz: moderne Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Etagen

Einbauküche: hochwertige Markenküche mit Elektrogeräten (Herd, Backofen, Geschirrspüler, Kühlschrank/Gefrierkombination, Dunstabzug) (nur in Haus 1 enthalten)

Klimaanlage: moderne Flächen-Klimaanlage für bestes Raumklima

Smart-Home: Sprechanlage mit Kamera & Steuerung,

- elektrische Rollläden in allen Räumen

Fenster: große, bodentiefe Fenster mit 3-fach-Verglasung, viel Licht und freier Blick

Architektur: überhohe Decken, kein Kniestock – großzügiges Raumgefühl auf allen Ebenen

Böden: edles Echtholzparkett in allen Wohnräumen, exklusive Feinsteinzeugfliesen in Bad & Gäste-WC

Bäder: luxuriös ausgestattet mit bodengleicher Dusche, Wanne, Handtuchheizkörper und Marken-Armaturen

Lichtkonzept: hochwertige Einbau-LED-Strahler in allen Etagen

Treppenanlage: elegante Massivholztreppe

Außenanlagen: komplett fertiggestellt – gepflastert, begrünt, eingefriedet; Außenbeleuchtung integriert

Besonderheit: Kneipp-Becken im Garten – Wellness für Zuhause

Zusätzlich: sonnige Terrasse & Balkon mit edlem Belag

Internet: Glasfaseranschluss für Highspeed-Internet

Das Haus ist ökologisch und energieeffizient konzipiert – mit Wärmepumpe, wohngesunden Materialien wie Echtholzböden und Naturstein sowie großzügigen Fensterflächen für ein helles und ausgewogenes Wohnklima.

Zum Haus gehört ein Stellplatz ( 8000 Euro ) bei dem zusätzlich jederzeit eine Einzel - oder Doppelgarage gestellt werden kann.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Die Immobilie wird direkt vom Eigentümer verkauft . Es fallen keine Provisions - oder Vermittlungskosten für den Käufer an.

## **Lage**

Lage, die überzeugt – Zeitlarn „Auf der Riesen“

Auf der Riesen zählt zu den gefragtesten Wohnlagen in Zeitlarn sowie im Regensburger Umland.

Hier verbinden sich die Ruhe einer gewachsenen Nachbarschaft mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt.

Top-Anbindung: In wenigen Minuten erreichen Sie Regensburg – ob mit dem Auto oder über die hervorragende Bus- und Bahnverbindung.

Nahversorgung: Einkäufe, Ärzte, Schulen und Kindergärten – alles liegt direkt im Ort.

Natur vor der Tür: Spazier- und Radwege, die Donauauen und weitläufige Felder beginnen praktisch hinter dem Haus. Perfekt für Familien, Sportbegeisterte und alle, die Erholung im Grünen schätzen.

Privilegierte Lage: „Auf der Riesen“ ist bekannt für seine ruhige, sonnige Ausrichtung, die moderne Bebauung und das exklusive Wohnumfeld. Hier wohnen Sie auf einem Niveau, das nur wenigen vorbehalten ist.

Werthaltigkeit: Zeitlarn zählt zu den aufstrebenden Gemeinden im Regensburger Umland. Wer hier wohnt, profitiert von einer stabilen Wertentwicklung und einem Wohngefühl, das jeden Tag aufs Neue begeistert.

Kurz gesagt: Eine Lage, die nicht nur praktisch, sondern auch emotional überzeugt – perfekt für Familien, Paare und alle, die das Beste aus Stadt & Natur verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

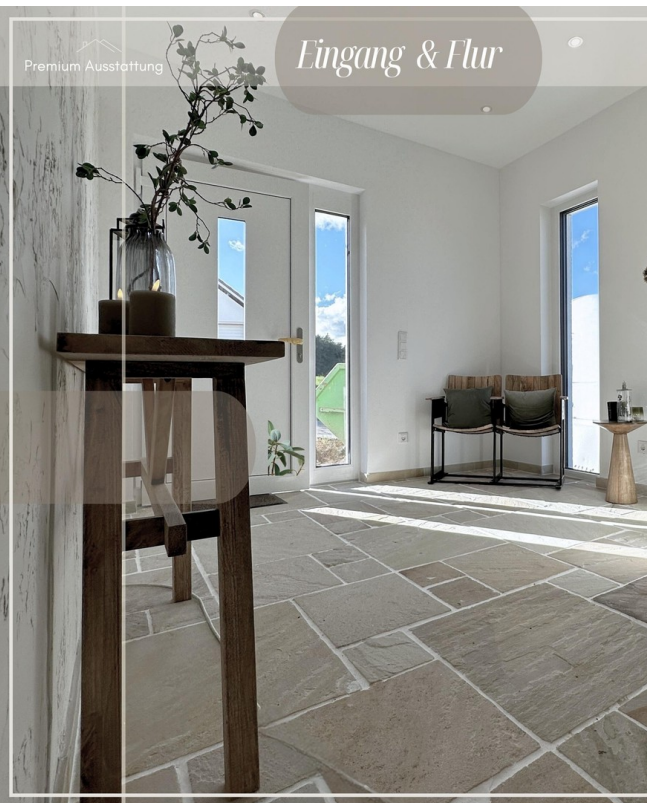
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel



# Exposé - Galerie



Hauseingang



Eingangsbereich & Flur



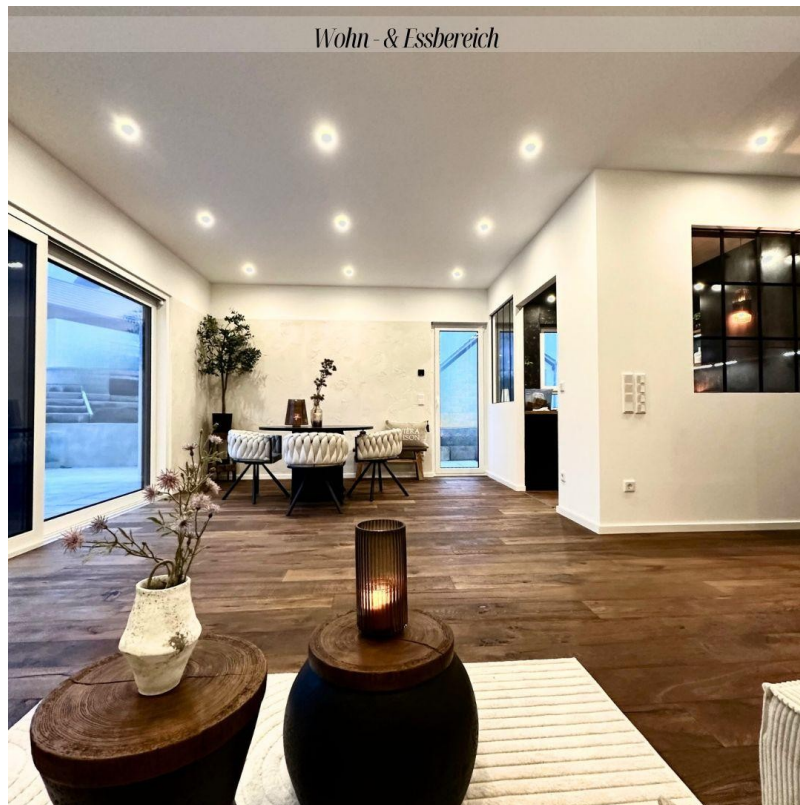
# Exposé - Galerie



Eingang und Flur



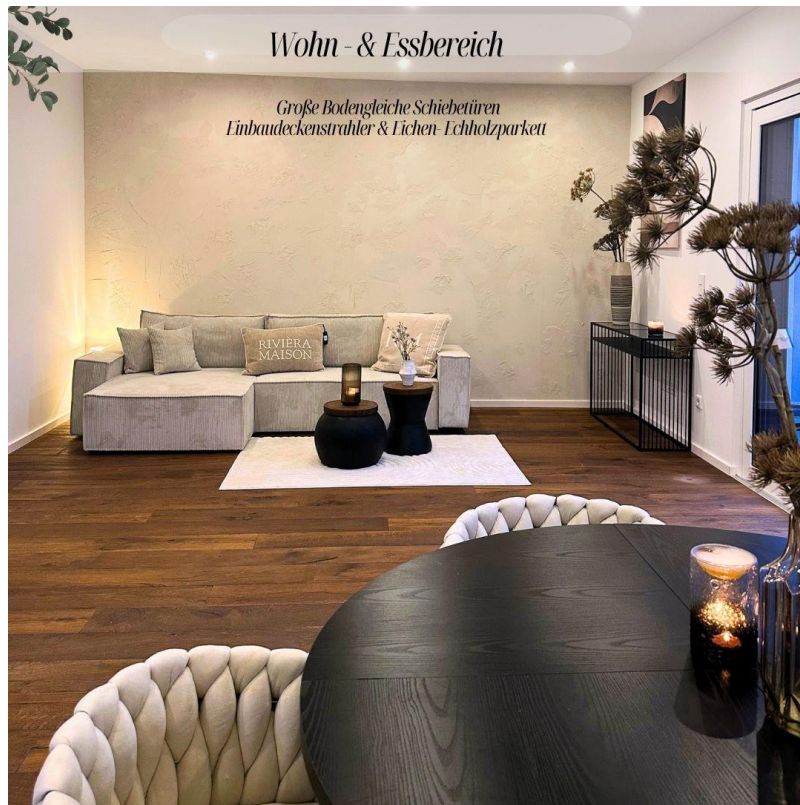
# Exposé - Galerie



Wohn - Essbereich offen

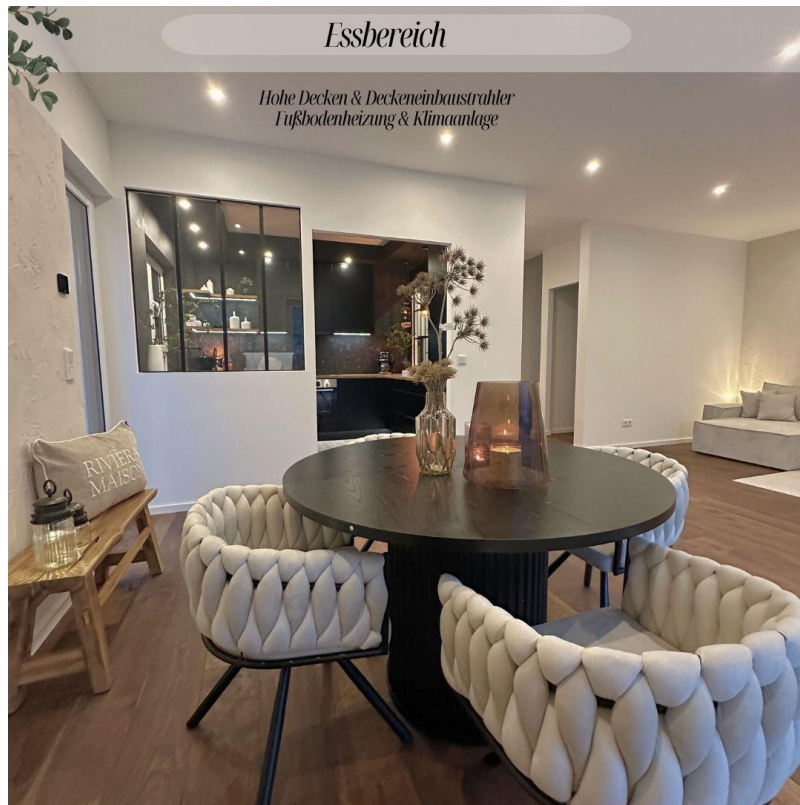


# Exposé - Galerie



Essbereich & Küche

# Exposé - Galerie



Einbauküche



# Exposé - Galerie



Einbauküche



Küche

# Exposé - Galerie



EBK mit allen Geräten



Zugang zum Wohnbereich



# Exposé - Galerie



Gäste WC im EG



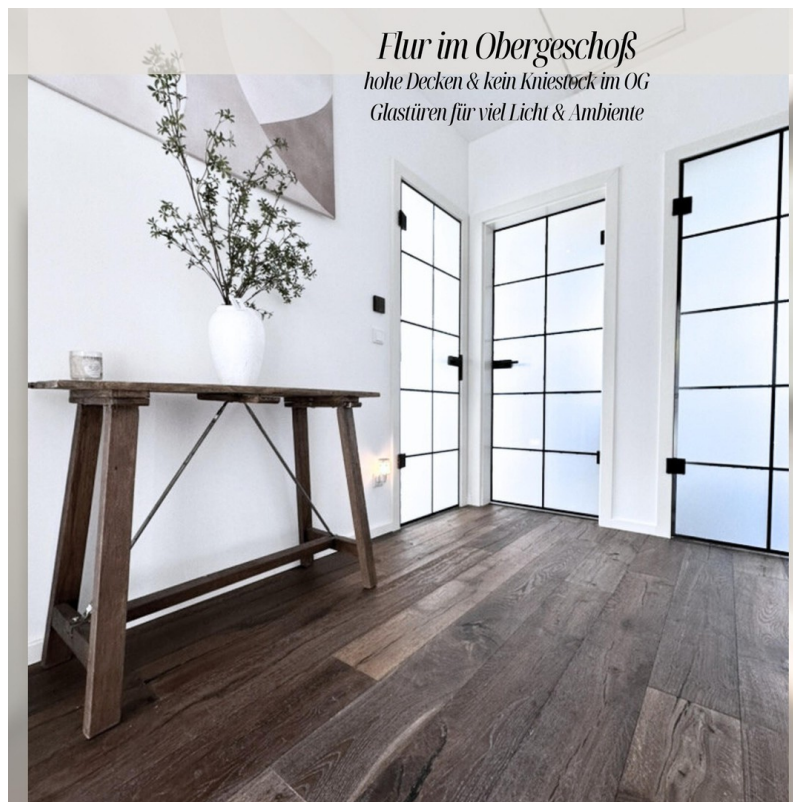
Treppe



# Exposé - Galerie



Flur im Obergeschoss



Flur im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleide

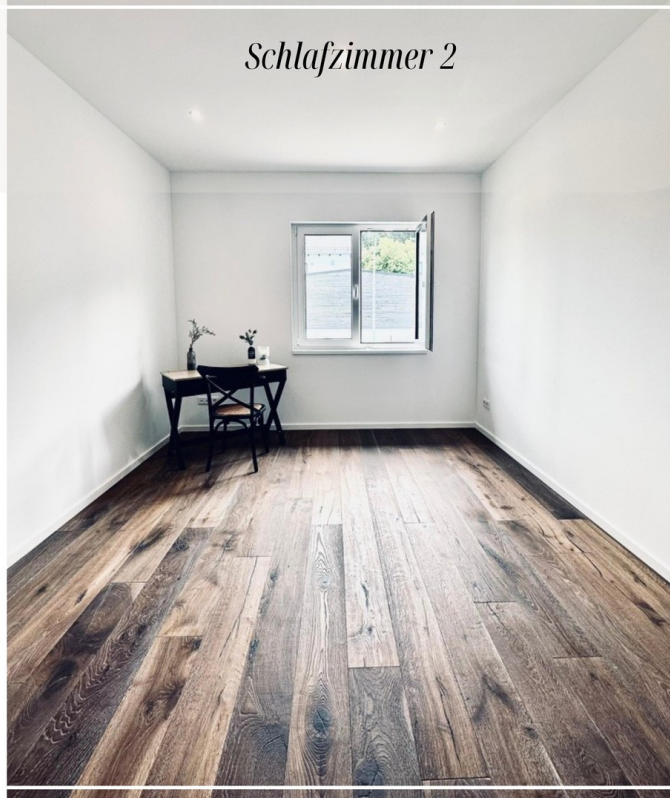


Schlafzimmer 2



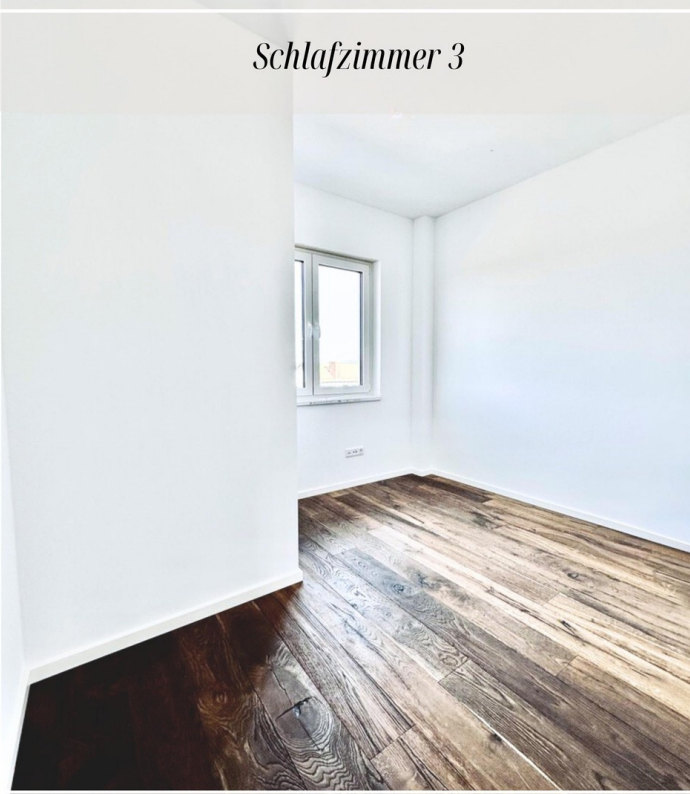
# Exposé - Galerie

*Schlafzimmer 2*



Schlafzimmer 2

*Schlafzimmer 3*



Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Waschtisch / enthalten



# Exposé - Galerie

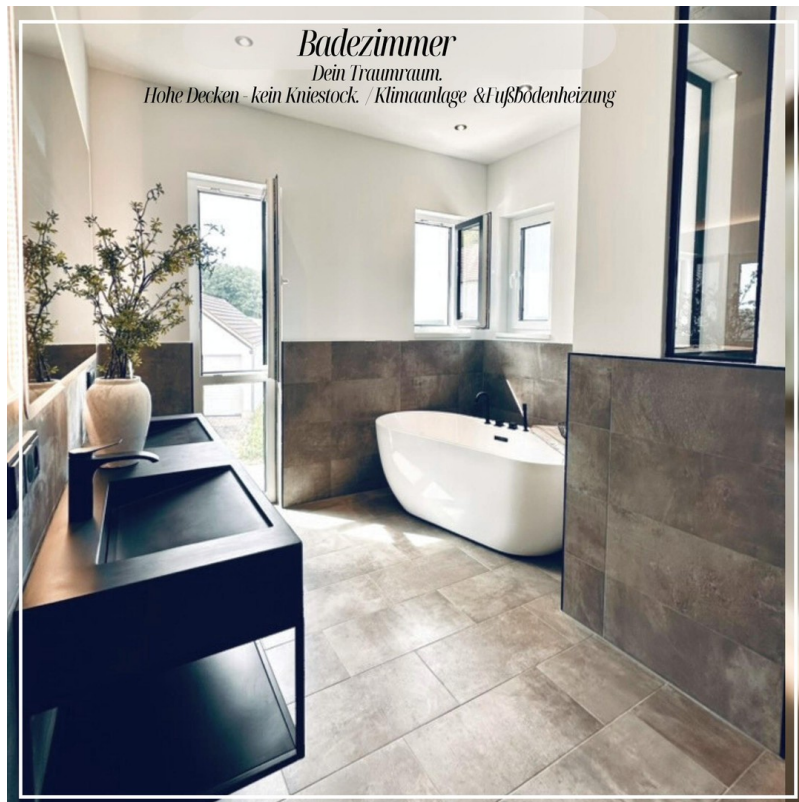


Badezimmer



Dusche / Badezimmer

# Exposé - Galerie



Freistehende Badewanne



Badwanne freistehend



# Exposé - Galerie



Helles geräumiges Badezimmer



Abstellraum im OG

# Exposé - Galerie

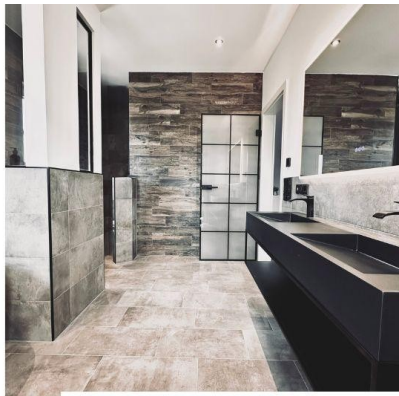




# Exposé - Galerie



Aussenansicht Terrassen & Eingang



## Das besondere Raumgefühl & Wohlfühlklima

Extra hohe Decken / kein Kniestock / keine Dachschrägen  
viel Holz & Naturstein = ein perfektes Raumklima und Raumgefühl



Ihr neues Raumgefühl

# Exposé - Galerie

**HIGHLIGHTS :**



**Volle Kostenkontrolle bei Null Baustelle:**  
+fertige Aussenanlagen +inkl. Pflaster, +Einfriedung,  
+Terrassenbelag, + allen Anschlusskosten und +Begrünung /  
+sofort bezugsfertig  
+5 Jahre Garantie auf jedes Gewerk



KOMFORT , QUALITÄT UND STIL -  
DAS IST IHRE NEUE WOHNQUALITÄT

Volle Kostenkontrolle



**Ein Haus mit vielen Highlights**  
KOMFORT , QUALITÄT , WOHN GESUNDHEIT UND STIL - DAS IST  
IHRE NEUE WOHNQUALITÄT



Viele Highlights



# Exposé - Galerie



## HIGHLIGHTS:

- Flächen-Klimaanlage im ganzen Haus
- großes Grundstück
- Einfamilienhauscharakter
- Einbauküche mit allen E-Geräten
- Fertige Aussenanlagen
- Naturstein - und Echtholzböden
- fertige Aussenanlagen inkl. Terrassen
- Unverbaubare Bestlage
- Sofort einzugsbereit
- volle Kostenkontrolle
- 5 Jahre Werksgarantie
- Kauf direkt vom Eigentümer



Beste Ausstattung