

Exposé

Doppelhaushälfte in Bogen

Haus Bogen



Objekt-Nr. **OM-437743**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **485.000 €**

Ansprechpartner:
Mario Schäbel

Rosenbergerstraße 5 (Kleinlintach 1)
94327 Bogen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	249,00 m ²	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	165,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Strom		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die Doppelhaushälfte punktet durch ihre erstklassige Verkehrsanbindung. Sie ist hervorragend gelegen im Dreieck zwischen Straubing, Regensburg und dem Bayerischen Wald.

Straubing erreichen Sie in nur 15 Minuten

Regensburg in 30 Minuten

St. Englmar in 20 Minuten

Deggendorf in 25 Minuten

Der Geißkopf in 45 Minuten

Ob Sie beruflich in die Stadt pendeln, den Einkauf in Straubing oder Regensburg erledigen möchten oder in Ihrer Freizeit die Natur und die Skigebiete des Bayerischen Waldes genießen – von hier aus sind alle Ziele schnell und unkompliziert erreichbar. Die perfekte Kombination aus ruhiger Wohnlage und hervorragender Anbindung!

Diese exklusive Doppelhaushälfte vereint modernes Wohnen und energieeffiziente Bauweise perfekt vereint. Das Haus wurde in energiesparender Ziegelbauweise errichtet und entspricht dem KfW-Energieeffizienzhaus 40 NH Standard, der eine hervorragende Energieeffizienz und niedrige Betriebskosten garantiert. Die durchdachte Raumaufteilung dieser Doppelhaushälfte bietet eine Wohnfläche von 165 m², verteilt auf fünf gut geschnittene Zimmer. Sie eignet sich ideal für Familien, die Wert auf Komfort und Flexibilität legen.

Das Erdgeschoss umfasst einen einladenden Eingangsbereich, einen separaten Wohnbereich sowie einen großzügigen Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Terrasse und zum eigenen Garten – perfekt für Freizeit und Entspannung. Großzügige Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein Gäste-WC mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie ein separater Technikraum runden das Raumangebot im Erdgeschoss ab.

Im Obergeschoss befinden sich ein Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmer mit flexiblen Nutzungsmöglichkeiten, ein Tageslichtbadezimmer mit Badewanne, Dusche, WC, Waschbecken und ein praktischer Abstellraum für zusätzlichen Stauraum.

Bei Interesse gerne per Mail oder telefonisch melden unter 01515 9822454.

Ausstattung

Zur hochwertigen Ausstattung gehören eine moderne Luftwärmepumpe, dezentrale Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung, 3-fach verglaste Kunststofffenster mit 6-Kammern-Technologie in elegantem Grauton, edler Vinylboden in den Wohnräumen sowie hochwertige Fliesen in der Küche und in den Bädern. Elektrische Rollläden und Naturstein Fensterbänke unterstreichen die gehobene Ausstattung. Ein Carport-Stellplatz sowie ein zusätzlicher Außenstellplatz vor dem Carport bieten ausreichende Parkmöglichkeiten.

- 5 Zimmer
- 3 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche, Badewanne, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Gäste-WC, Waschbecken und WM-Anschluss
- Abstellraum
- Hervorragende Energieeffizienz als KfW-Energieeffizienzhaus 40 NH Standard
- Energiesparende Ziegelbauweise
- Großzügige Terrasse und Garten zur eigenen Nutzung

- Carport sowie zusätzlicher Außenstellplatz
- Moderne Wärmepumpe mit hoher Energieeffizienz
- 3-fach verglaste Kunststofffenster mit 6-Kammern-Technologie in elegantem Grau-Ton
- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Vinylboden in allen Wohnräumen
- Hochwertiger Fliesenboden in Bad und WC
- Fensterbänke innen in Naturstein light grey, im Bad gefliest, außen in Alu
- Haustürelement Alu (Farbton gemäß Fensterfarbe)
- Dezentrale Wohnraumlüftungsanlage
- Innentüren mit CPL-Dekor, Farbe weiß
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern und Fenstertüren

Diese Doppelhaushälfte vereint Energieeffizienz, modernen Wohnkomfort und hochwertige Ausstattung – ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Die dargestellten Beispielbilder wurden mithilfe von Künstlicher Intelligenz (KI) generiert und dienen ausschließlich zur Veranschaulichung.

Lage

Die Doppelhaushälfte in der Rosenbergerstraße 5 liegt in einer erstklassigen Lage, die Ruhe und Naturverbundenheit harmonisch mit der unmittelbaren Nähe zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Lebens verbindet – ein idealer Standort für ein modernes und zugleich naturnahes Wohnen.

Familien profitieren von der idealen Anbindung an Bildungseinrichtungen. Der Kindergarten Bogen ist nur 2 Minuten entfernt, während die Realschule und das Gymnasium Bogen in lediglich 3 Minuten erreichbar sind. Auch die Grund- und Volksschule Bogen befindet sich mit einer Entfernung von 6 Minuten in direkter Nähe und sorgt für einen stressfreien Alltag.

Die Versorgung mit Lebensmitteln und anderen Artikeln des täglichen Bedarfs ist durch die Nähe zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten gesichert. Der Edeka- Markt, die Weber Bäckerei-Konditorei-Café, die Metzgerei Herrler sowie der GVP Getränkemarkt befinden sich in einem Radius von 3 bis 4 Minuten und garantieren eine umfassende Nahversorgung.

Die Gesundheitsversorgung ist ebenfalls hervorragend. Mehrere Allgemeinmediziner, die Hubertus-Apotheke und die Klinik Bogen sind innerhalb von 3 bis 4 Minuten erreichbar und bieten eine schnelle und zuverlässige Betreuung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

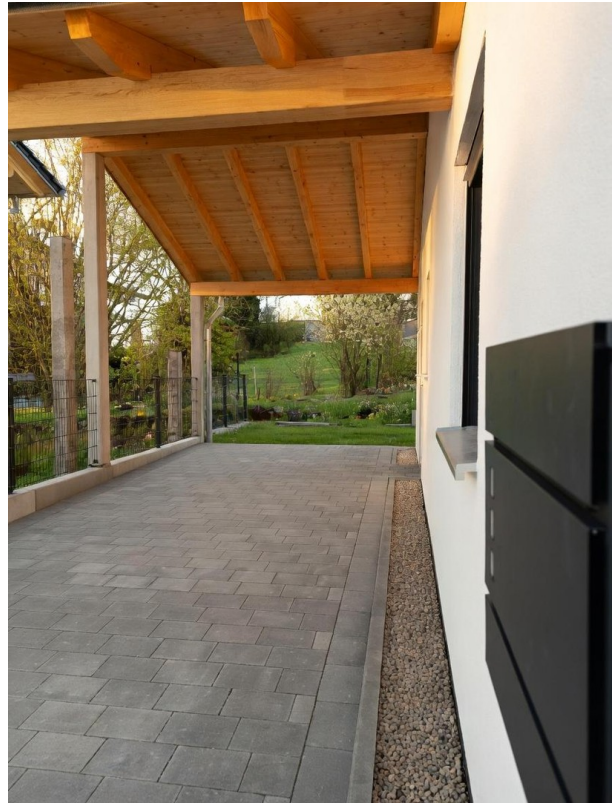
Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	8,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich (KI)

Exposé - Galerie



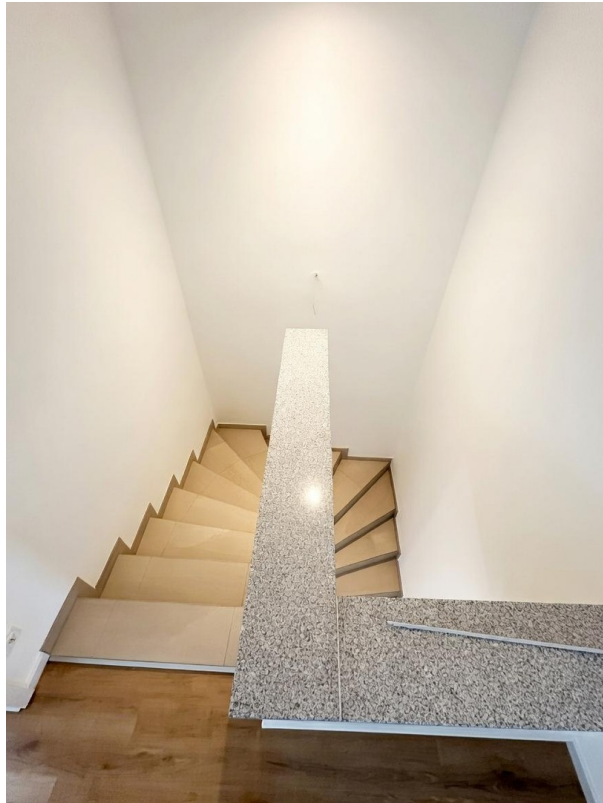
Exposé - Galerie



Gäste-WC / Eingang (KI)



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

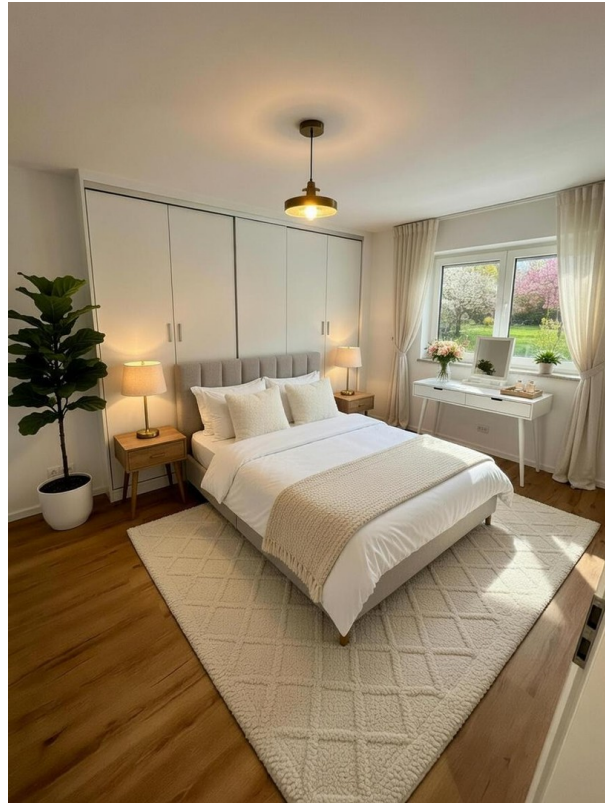


Abstellkammer (KI)

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Schlafzimmer (KI)



Exposé - Galerie



Zweites Schlafzimmer (KI)



Exposé - Galerie



Bad (KI)

Exposé - Grundrisse

