

Exposé

Erdgeschosswohnung in Viechtach

Moderne KfW 55 Wohnung (2017): 87m², Garten, Terrasse & Stellplatz – Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-446736

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **319.000 €**

Hafnerhöhe 8c
94234 Viechtach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Holzpellets	Carports	1
Hausgeld mtl.	260 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser lichtdurchfluteten 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung, die im Jahr 2017 nach dem anspruchsvollen KfW-55-Standard in einer der begehrtesten Wohnlagen von Viechtach errichtet wurde. Hier trifft zeitlose Architektur auf höchste energetische Effizienz und ein durchdachtes Raumkonzept.

Das Highlight: Ihr privates Outdoor-Paradies

Die überdachte Terrasse bietet Ihnen ein wettergeschütztes „Outdoor-Wohnzimmer“, das direkt in Ihren eigenen, ebenen Gartenanteil übergeht. Ob entspannte Grillabende, ein sicherer Spielplatz für Kinder oder Raum für Ihre gärtnerischen Ideen – hier genießen Sie Privatsphäre und Sonne pur.

Ein eigener überdachter PKW-Stellplatz direkt am Haus ist bereits im Kaufpreis enthalten und rundet dieses attraktive Angebot ab.

Inklusive dazugehöriges Sondereigentum umfasst die Wohnung laut Teilungserklärung insgesamt 100 m².

Ausstattung

Hochwertige Ausstattung auf ca. 87 m²

Im Inneren erwartet Sie ein gehobener Wohnkomfort:

Edler Echtholz-Parkettboden aus heller Eiche in den Wohn- und Schlafräumen kombiniert mit einer Fußbodenheizung, verleiht der Wohnung eine behaglich warme und natürliche Atmosphäre.

Das Badezimmer ist zeitlos-modern gefliest und bietet eine hochwertige Sanitärausstattung. Es besticht durch eine ebenerdige Eckdusche mit Glas-Faltdüren. Die schwellenlose Ausführung der Dusche und der eingebaute großzügige Spiegelschrank sorgen für ein offenes Raumgefühl und unterstreichen den modernen Charakter der Wohnung. Die integrierte Badewanne lädt zu entspannten Stunden ein.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der eigene Gartenanteil (Sondernutzungsrecht), der exklusiv zu dieser Einheit gehört. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien, direkt vor Ihrer Terrassentür. Wohnzimmer und Garten gehen ebenerdig ineinander über, was ein besonders offenes und großzügiges Wohngefühl schafft („Outdoor-Wohnzimmer“).

Die großzügigen Fensterelemente lassen viel Licht in die Räume und garantieren durch die moderne 3-fach-Isolierverglasung besten Schall- und Wärmeschutz.

Es gibt eine kontrollierte Wohnraumlüftung für stets frische Luft ohne Wärmeverlust.

Zur Wohnung gehört eine praktische, großzügige Speisekammer unmittelbar bei der Küche.

Höchste Flexibilität durch Waschmaschinen-Anschlüsse sowohl in der Speisekammer (kurze Wege innerhalb der Wohnung) als auch im eigenen Kellerabteil (für maximale Ruhe im Wohnbereich).

Ein weiterer besonderer Vorzug dieser Einheit ist der separate, überdachte, eigene Hauszugang. Sie teilen sich keinen gemeinschaftlichen Flur mit anderen Parteien, was Ihnen eine außergewöhnliche Privatsphäre und das exklusive Gefühl eines eigenen kleinen Hauses vermittelt.

Die Wohnung ist Teil einer äußerst gepflegten und modernen Wohnanlage, die durch eine professionelle Verwaltung und einen zuverlässigen Hausmeisterservice betreut wird.

Sie wird ohne Einbauküche übergeben – dies bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, Ihre persönliche Traumküche individuell nach Ihren Wünschen und Vorstellungen zu gestalten. Die Anschlüsse sind bereits optimal vorbereitet.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad

Lage

Die Wohnung befindet sich an einer verkehrsberuhigten Straße in fußläufiger Nähe zum Viechtacher Stadtzentrum. Sie genießen hier die perfekte Kombination aus städtischer Infrastruktur und privater Ruhe. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken) sowie Ärzte und Schulen sind in wenigen Minuten bequem zu Fuß erreichbar, während die Natur des Bayerischen Waldes praktisch vor der Haustür liegt. Die Anbindung an die B85 bietet Pendlern eine schnelle Verbindung in Richtung Cham, Regen oder Deggendorf. Trotz der zentralen Lage wohnen Sie hier ruhig und entspannt.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	47,20 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich

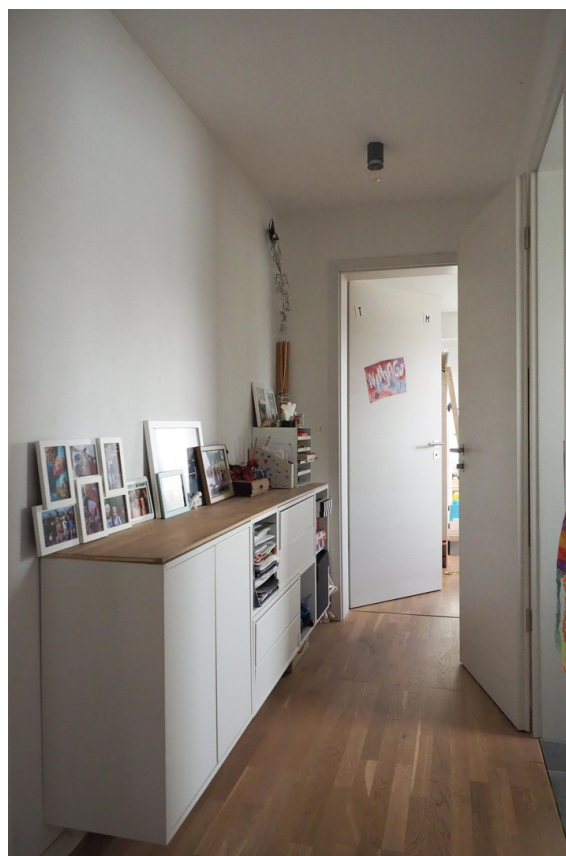


Offene Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

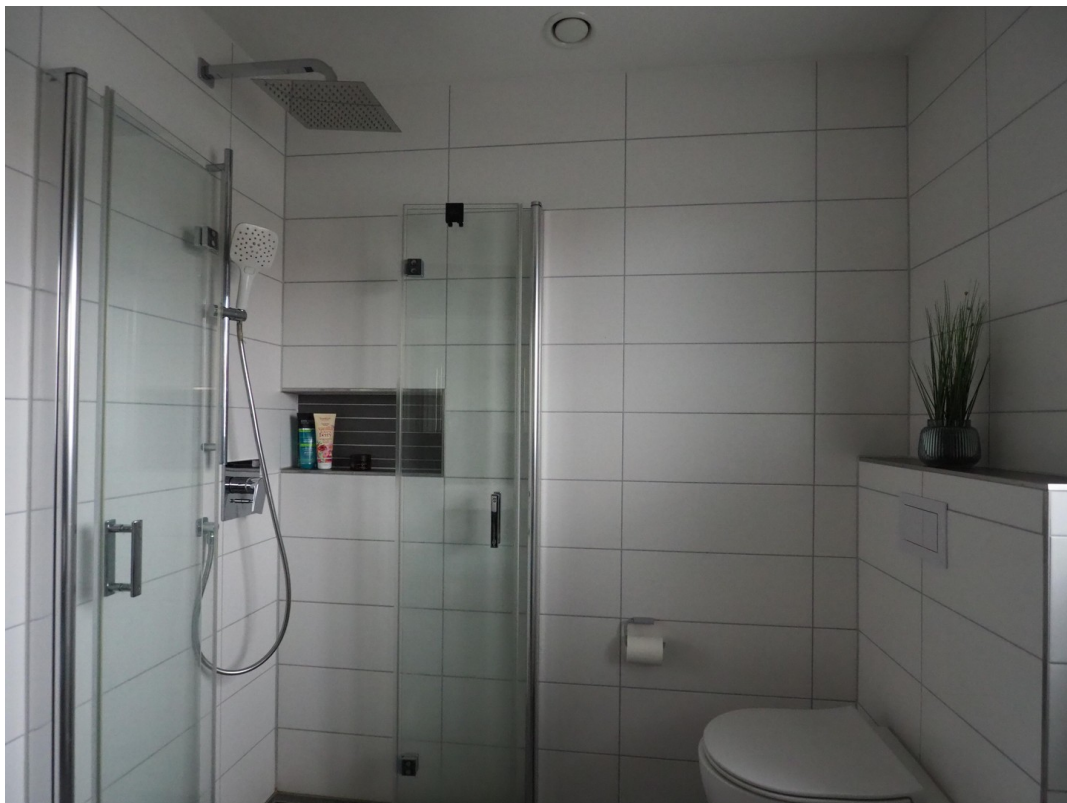


Badewanne

Exposé - Galerie



Spiegel-Einbauschränk



Dusche mit Glasfalttüren

Exposé - Galerie



Speisekammer



Gartenansicht von außen

Exposé - Galerie



Garten



Stauraum im Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Haustür von innen



Überdachter privater Zugang

Exposé - Galerie



Ausblick vor Haustür

Exposé - Grundrisse

