

Exposé

Doppelhaushälfte in Straubing

Moderne DHH mit Energieeffizienz A+ in SR-Ittling



Objekt-Nr. OM-446948

Doppelhaushälfte

Verkauf: **653.000 €**

94315 Straubing
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	255,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	210,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne DHH mit Energieeffizienz A+

provisionsfrei zum Kauf; 653.000 EUR

"Wohnfläche: 125 m²

(mit zusätzl. gr. 28,5 m² Gästezimmer im Kellergeschoss)"

5.224 €/m² (ohne Gästezimmer)

Allgemeine Informationen:

Bezug: nach Vereinbarung

Eine modern und hochwertig ausgestattete Doppelhaushälfte.

Hochwertige Materialien, PV mit Speicher, smarte Technik

Grundstück: 255 m²

Ausstattung

Innenbereich

offene Küche (hochwertige Küche muss abgelöst werden)

Badezimmer im OG mit Fenster: Badewanne und Dusche

Gäste-WC im EG

"Keller: großes Gästezimmer (28,5 m²) mit zusätzlichem Bad mit Fenster;

separate abgesicherte Steckdose für z. B. Infrarot Kabine"

"Keller: separater Technik Raum / Waschraum, 9 m² mit zusätzlichen Steckdosen;

separatem Vorrats-Raum, 10 m² "

Bodenbelag: Echtholzboden und Fliesen in allen drei Stockwerken

ausgebauter Dachboden für zusätzlichen Stauraum

kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage

smarte Jalousien Steuerung (via App) oder auch per Hand Tastatur bedienbar

Treppenhaus mit Stufenbeleuchtung

PV und Speicher Übersicht via App

Außenbereich:

Terrasse, unverbaubarer Blick (erweiterte Pflasterung für z. B. Gartenhaus)

Zisterne für Bewässerung

Garten mit Rasen

1 x Garage mit Sektionaltor (Kosten von 17.000EUR), 2 x Außen-Stellplatz

Fenster: Kunststoff

Bausubstanz und Energie

Energieausweis A+

Baujahr Aug. 2025

Zustand der Immobilie: Neubau, Massivhaus

Haustyp KfW 40

Heizungsart: Fußbodenheizung

Energieträger: Luft-/Wasser-Wärmepumpe, mit Speicher (10kVA)

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Weitere Informationen

Neubau DHH mit Keller DHH KfW 40 in ruhiger Siedlungslage

"Die DHH liegt in einer schönen Siedlungslage (Sackgasse),

die Aussicht zur Gartenseite ist unverbaubar"

Die Raumaufteilung wurde durchdacht, mit viel Platz , die offene Gestaltung sorgt für viel Licht und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Im EG befindet sich eine Diele im Eingangsbereich mit Gäste WC

Großes Wohn - Esszimmer mit Küche.

Im OG befinden sich 3 x lichtdurchflutete Schlafräume , Bad mit begehbare Dusche , Wanne und WC.

Der Keller verfügt über vier Räume :

"Gästezimmer / Hobbyraum mit Fußbodenheizung,

separates Bad mit begehbare Dusche und separatem Stromanschluss für z.B. IR-Kabine , Vorratsraum , Technik / HWS Raum"

zusätzlicher Dachboden mit viel Stauraum

Lage

Ittling, Straubing (94315)

In einer schönen Lage in Straubing, Ortsteil Ittling / in einer Sackgasse.

Schulen, KiGa, Ärzte, Bäcker, Metzger, Busverbindung in unmittelbarer Nähe.

Durch die schnelle Anbindung an die B20, bzw. zur Autobahn wohnt man sehr zentral.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Terrasse, West Seite

Exposé - Galerie



Unverbaubarer Blick



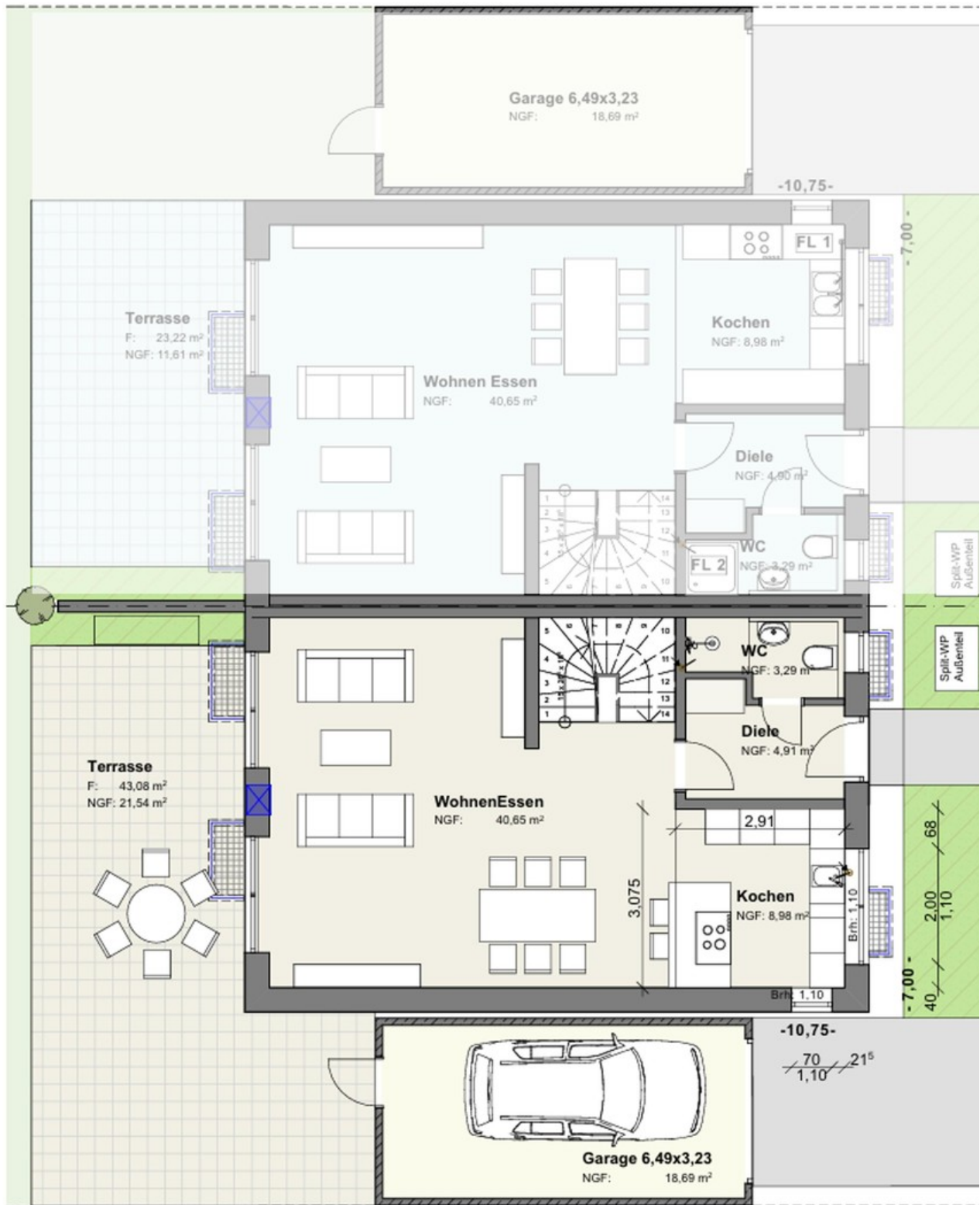
Offener Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



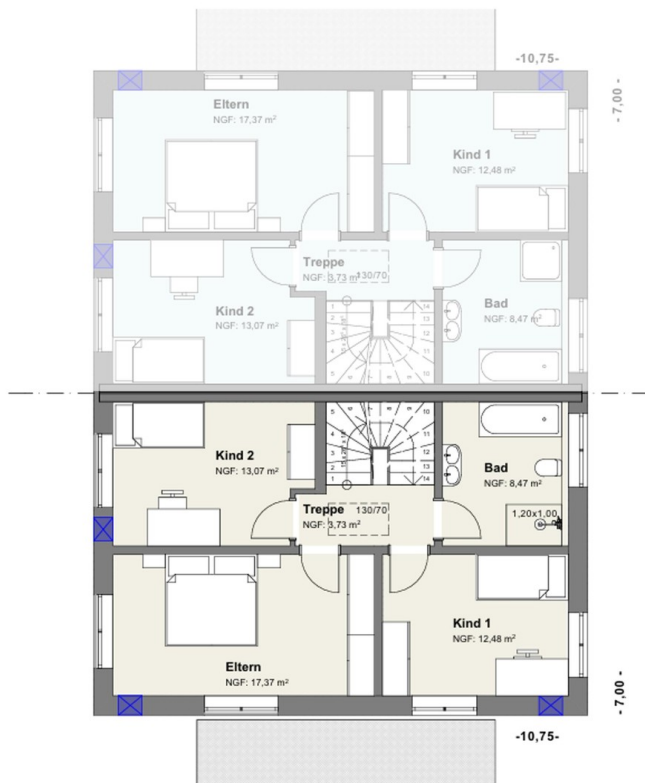
Hochwertige Küche (Ablösung)

Exposé - Grundrisse



Grundriss_EG

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss

M1/100 Maße 7,00 x 10,75
Grundstück ca. 255 m²

Wohnfläche Obergeschoss:

Eltern:	17,37 m ²
Kind 1:	12,48 m ²
Kind 2:	13,07 m ²
Treppe:	3,73 m ²
Bad:	8,47 m ²

Gesamt: 55,12 m²

Grundriss_OG



Grundriss_Keller