

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Aufhausen

### Petzkofen 38B, 93089 Aufhausen



Objekt-Nr. **OM-447356**

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.350 € + NK**

Ansprechpartner:  
Immobilien Hofmann

Petzkofen 38B  
93089 Aufhausen  
Bayern  
Deutschland

|                   |                       |                   |                   |
|-------------------|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Baujahr           | 2025                  | Summe Nebenkosten | 250 €             |
| Grundstücksfläche | 400,00 m <sup>2</sup> | Mietsicherheit    | 4.050 €           |
| Etagen            | 2                     | Übernahme         | Nach Vereinbarung |
| Zimmer            | 4,00                  | Zustand           | Erstbezug         |
| Wohnfläche        | 135,00 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer      | 3                 |
| Energieträger     | Luft- /Wasserwärme    | Badezimmer        | 1                 |
| Nebenkosten       | 250 €                 | Stellplätze       | 2                 |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Modern, effizient und sofort bezugsfertig: Diese hochwertige Doppelhaushälfte bietet ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Wohnen, Arbeiten und Familienzeit. Großzügige, helle Räume, eine sonnige Terrasse und eine nachhaltige Haustechnik machen Ihr neues Zuhause rundum komfortabel.

Highlights auf einen Blick

- KfW-55-Effizienzstandard
- Erstbezug, Bezug ab sofort
- ca. 135 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Terrasse mit Zugang aus dem Wohn-/Essbereich
- Fußbodenheizung für behagliche Wärme
- Luftwärmepumpe – nachhaltig & kosteneffizient
- 3-fach verglaste Fenster & elektrische Rollläden
- Videosprechanlage
- Hochwertige Badausstattung

Der offen gestaltete Wohn-/Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und öffnet sich zur Terrasse – ideal für entspannte Stunden und gesellige Abende. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, während die 3-fach Verglasung und der KfW-55-Standard hervorragende Energieeffizienz gewährleisten. Die Fußbodenheizung schafft ein angenehmes Wohnklima in allen Jahreszeiten. Die stilvollen Bäder überzeugen mit ausgewählten Materialien und Marken-Armaturen. Eine Videosprechanlage sowie elektrische Rollläden erhöhen Komfort und Sicherheit. Die Luftwärmepumpe liefert moderne, ressourcenschonende Haustechnik.

## Ausstattung

- keine Küche
- kein Keller bzw. Abstellraum
- keine Garage

### Weitere Ausstattung:

Gäste-WC

## Sonstiges

Ihr Team von

IMMOBILIENKONZEPT GmbH

Kasernenstraße 34

93155 Hemau

## Lage

Das Objekt liegt in Aufhausen. In der Nähe befindet sich Geiselhöring. Die Buslinien 1037/114/37, 23 und 24 sind fußläufig zu erreichen. Wenige Gehminuten von der Immobilie entfernt gibt es ein Restaurant. Weiter entfernt finden Sie darüber hinaus verschiedene Einkaufsmöglichkeiten und einen Kindergarten.

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



Grundriss\_EG



Grundriss\_OG