

# Exposé

## Reihenhaus in Wallersdorf

### Modernes Reihemittelhaus in ruhiger Ortsrandlage - KfW-40 Standard



Objekt-Nr. OM-459656

**Reihenhaus**

Verkauf: **469.000 €**

Ansprechpartner:  
Christian Geiss

Pfanzeltstraße 3a  
94522 Wallersdorf  
Bayern  
Deutschland

Grundstücksfläche	196,00 m <sup>2</sup>	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Stellplätze	2
Wohnfläche	152,80 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Jetzt schnell sein und das zinsverbilligte KfW-40-Darlehen (bis zu 100.000 EURO) nutzen.

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Dieses moderne Reihenmittelhaus in ruhiger und sonniger Lage von Wallersdorf, Ortsteil Haidlfing, vereint energieeffizientes Wohnen, hochwertige Ausstattung und ein durchdachtes Raumkonzept für die ganze Familie.

Das Haus wurde in hochwertiger Holzständerbauweise mit ausgezeichneter Dämmung errichtet und erfüllt den modernen KfW-40-Energiestandard – ideal für dauerhaft niedrige Energiekosten und ein angenehmes Wohnklima.

Ein besonderes Highlight ist das bereits ausgebaute Dachgeschoss: Hier erwartet Sie ein großzügiges Studio mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten – ob Homeoffice, Gästezimmer, Hobbyraum oder zusätzlicher Wohnbereich. Ergänzt wird dieser Bereich durch ein weiteres Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Dachfenster.

Die gesamte Wohnfläche wurde optimal geplant und überzeugt mit hellen Räumen, moderner Technik und einer hochwertigen Ausstattung. Für wohlige Wärme sorgt eine energieeffiziente Wärmepumpe in Kombination mit Fußbodenheizung nahezu im gesamten Haus.

Ausstattung im Überblick

- Hochwertige Kunststofffenster eines deutschen Herstellers mit 3-fach-Verglasung
- Moderne Wärmepumpenheizung mit Fußbodenheizung (außer in Technikraum u. Speisekammer)
- Kamin für zusätzlichen Schwedenofen vorhanden
- Terrasse aus langlebigem Lärchenholz
- Fensterbretter aus Massivholz
- Massivholztreppe aus Eiche
- Elektrische Rollläden (außer WC, Technikraum, Bad und DG)
- Carport optional auf Anfrage erhältlich
- Individuelle Ausstattungswünsche können – je nach Baufortschritt – noch berücksichtigt werden

## Ausstattung

Die auf den Bildern dargestellten Innentüren und Bodenbeläge dienen als Beispiele und können von Ihnen noch individuell ausgewählt werden. Die Fotos zeigen ein baugleiches Haus.

### Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Gäste-WC

## Sonstiges

Energieausweis in Erstellung.

Haben wir Ihr Interesse geweckt?

Gerne beantworten wir Ihre Fragen oder vereinbaren einen persönlichen Besichtigungstermin.

09920 / 9033300

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Bitte keine Makleranfragen.

## **Lage**

Attraktive Lage mit bester Anbindung

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Ortsrandlage mit viel Sonne und naturverbundener Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergarten, Ärzte, Cafés sowie zahlreiche Freizeitangebote erreichen Sie bequem in kurzer Zeit.

Auch die Verkehrsanbindung überzeugt: Die A3 Richtung Regensburg und Passau sowie die A92 Richtung München sind schnell erreichbar – ideal für Pendler.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

Ihr Zuhause in der Natur – alles für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe

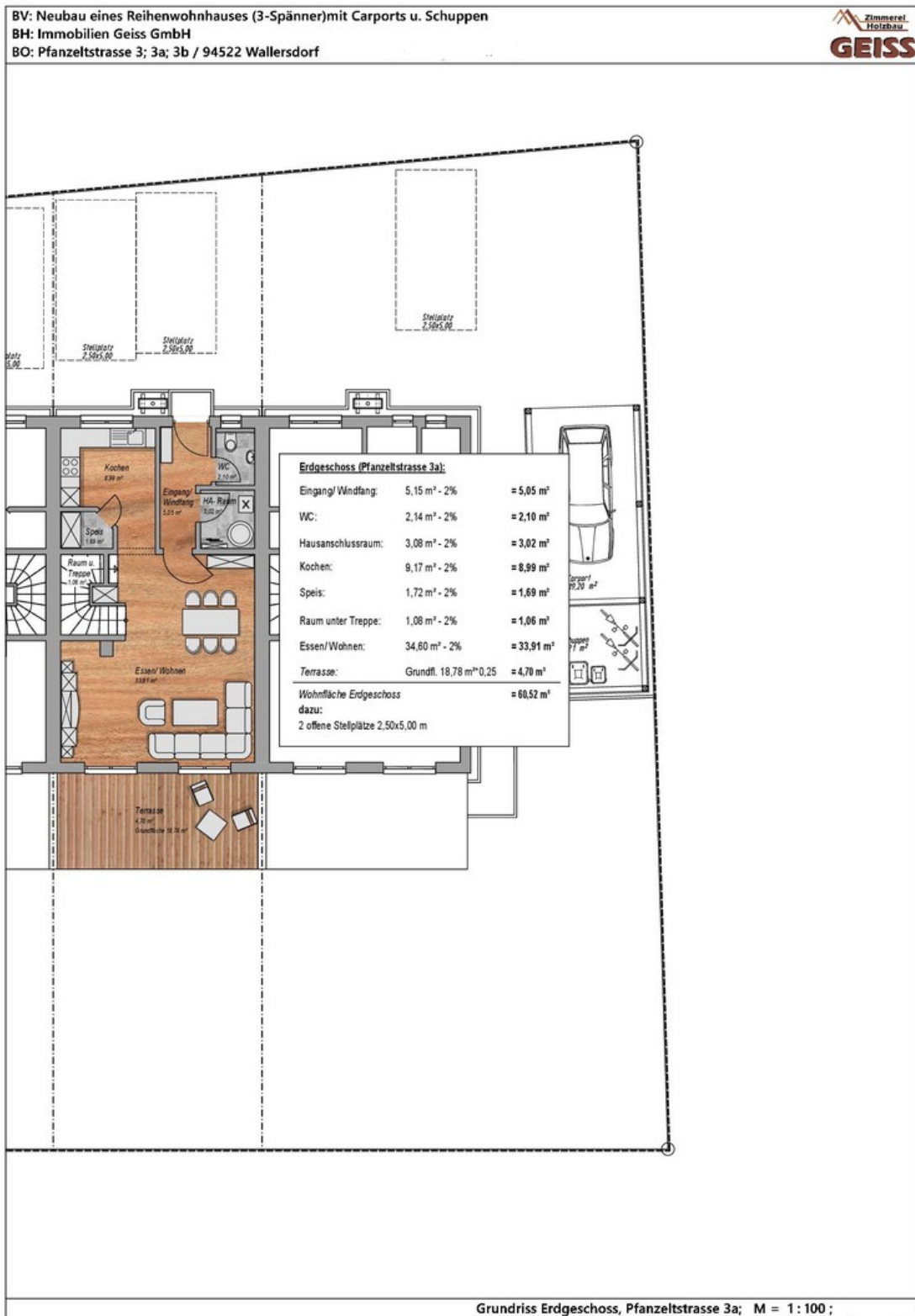


3 km  
Autobahn A92

4 km  
Einkaufen  
Schule  
Arzt/Zahnarzt  
Apotheke  
Bahnhof  
Tierarzt  
Restaurant  
Tanken

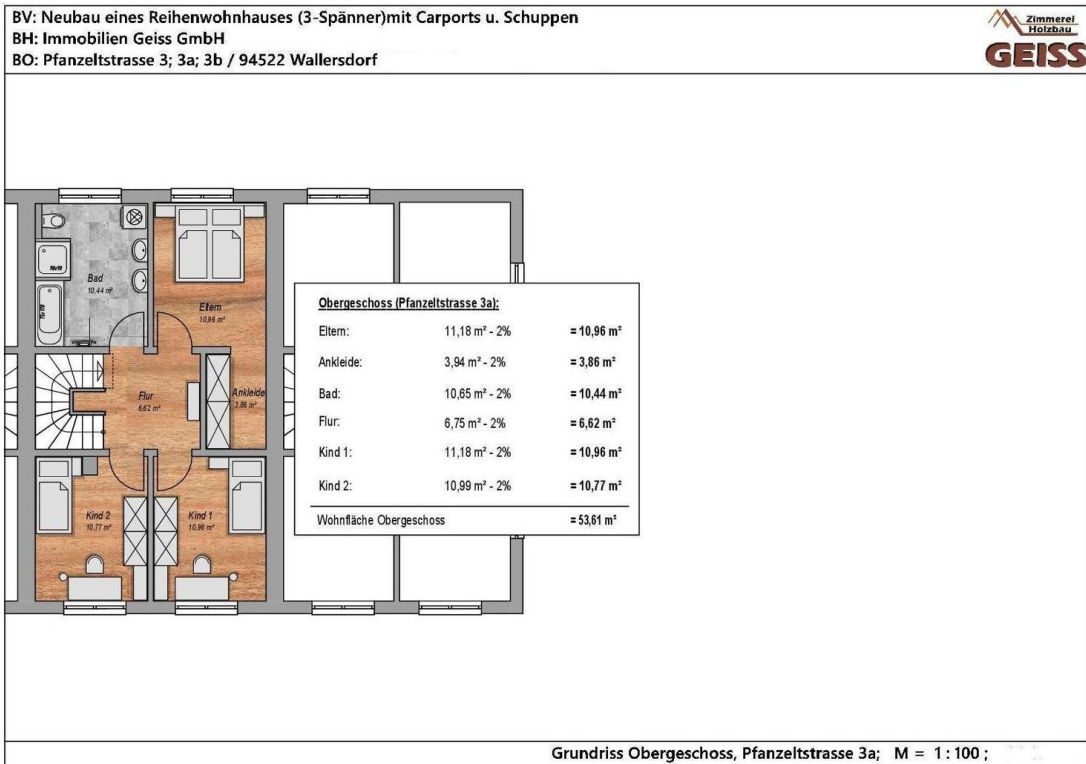


# Exposé - Grundrisse

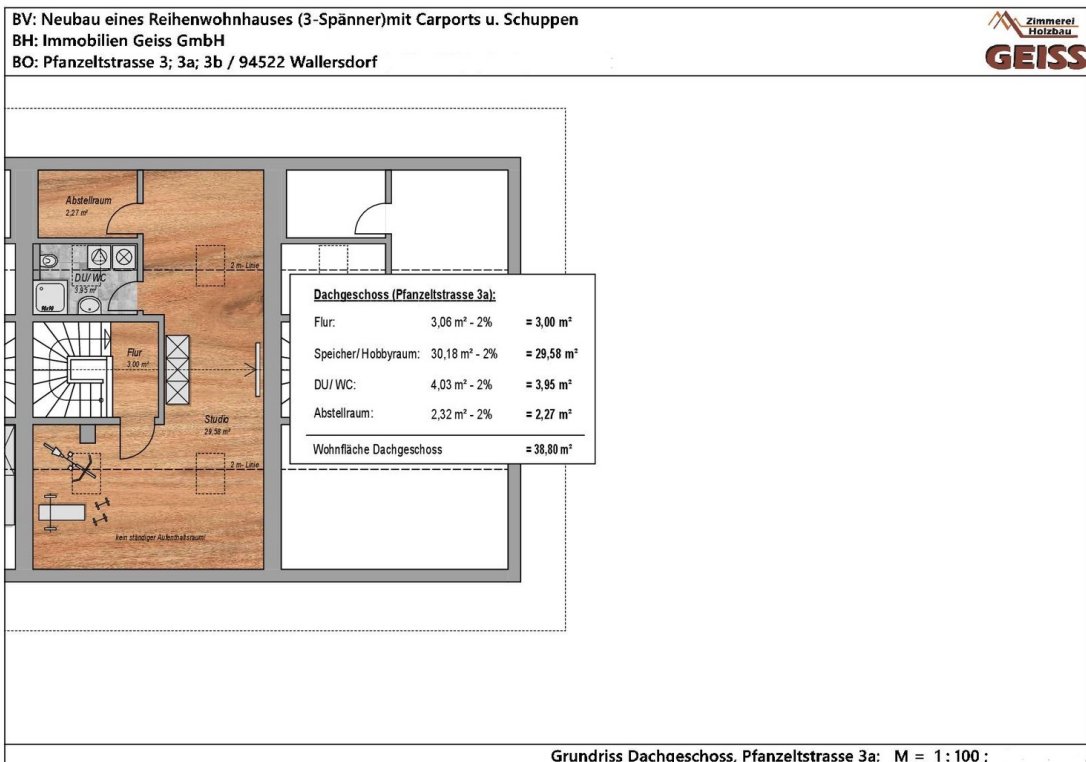


Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Dachgeschoss