

Exposé

Wohnung in Bayerbach b. Ergoldsbach

**KfW 40 QNG | Neubau | 3-Zimmer-Eigentumswohnung |
Aufzug | Tiefgarage**



Objekt-Nr. OM-477197

Wohnung

Verkauf: **397.000 €**

Ansprechpartner:
Ludwig Bindhammer

Feuchtener Feld 1
84092 Bayerbach b. Ergoldsbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2027
Etagen	3
Zimmer	3,00
Wohnfläche	85,37 m²
Energieträger	Fernwärme
Preis Garage/Stellpl.	23.000 €
Übernahme	ab Datum
Übernahmedatum	30.11.2027

Zustand	Erstbezug
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1. OG
Tiefgaragenplätze	15
Stellplätze	1
Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese hochwertige 3-Zimmer-Eigentumswohnung überzeugt als Erstbezug in einem modernen Mehrfamilienhaus mit zwölf Wohneinheiten. Die Wohnanlage wurde nach dem KfW-Effizienzhaus-40-Standard mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) geplant und verbindet energieeffizientes Wohnen mit hohem Wohnkomfort und nachhaltiger Bauweise.

Die Wohnung verfügt über einen durchdachten Grundriss, eine gehobene Ausstattung sowie einen großzügigen Gartenanteil, der zusätzlichen Freiraum zum Entspannen bietet. Dank des Aufzugs sind sämtliche Geschosse bequem erreichbar. Das Gebäude wurde vollständig barrierefrei konzipiert und eignet sich dadurch sowohl für Eigennutzer als auch für Senioren oder Menschen mit eingeschränkter Mobilität.

Die Beheizung erfolgt über das nur wenige hundert Meter entfernte Fernwärme-Heizkraftwerk. Dadurch profitieren Sie von einer zukunftssicheren, komfortablen und umweltfreundlichen Wärmeversorgung.

Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil runden dieses attraktive Angebot ab.

Der Energieausweis wird bei der Besichtigung vorgelegt.

Besonderheiten des KfW-Effizienzhauses 40 QNG

Das Gebäude erfüllt die Anforderungen eines KfW-Effizienzhauses 40 mit Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude (QNG) und bietet damit zahlreiche Vorteile:

- besonders energieeffiziente und nachhaltige Bauweise
- niedriger Energiebedarf und langfristig reduzierte Betriebskosten
- barrierefreie Ausführung aller Wohnungen
- attraktive Finanzierungsmöglichkeiten über die KfW (vorbehaltlich der jeweils gültigen Förderbedingungen)
- interessante steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten für Kapitalanleger entsprechend der aktuellen gesetzlichen Regelungen

Ausstattung

- KfW-Effizienzhaus 40 mit QNG
- barrierefreie Bauweise
- Personenaufzug
- dezentrale Wohnraumlüftung mit Be- und Entlüftung
- moderne Fernwärmeversorgung
- hochwertige Vinylbodenbeläge in allen Wohnräumen
- Badezimmer mit hochwertigen Wandfliesen, im Duschbereich bis ca. 2 m Höhe gefliest, ansonsten halbhoch.
- Glasfaseranschluss in jeder Wohnung
- großzügiger Balkon
- Tiefgaragenstellplatz
- eigenes Kellerabteil

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Sonstiges

Die Wohnanlage umfasst insgesamt zwölf Eigentumswohnungen mit durchdachten Grundrissen.

•2-Zimmer-Wohnungen mit ca. 60 m² Wohnfläche

•3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 85 m² Wohnfläche

Durch die zentrale Lage zwischen den BMW-Standorten Dingolfing, Landshut und Regensburg eignet sich Bayerbach besonders für Berufspendler und Beschäftigte der Automobilindustrie.

Die Wohnungen № 1 bis 4 sowie № 10 sind bereits reserviert.

Gerne informieren wir Sie in einem persönlichen Gespräch über die noch verfügbaren Wohnungen, Grundrisse, Kaufpreise und Finanzierungsmöglichkeiten.

Lage

Die Wohnanlage befindet sich im neuen Baugebiet „Feuchtener Feld“ in Bayerbach bei Ergoldsbach. Hier wohnen Sie ruhig und naturnah, ohne auf eine gute Infrastruktur verzichten zu müssen.

Innerhalb eines Radius von rund einem Kilometer befinden sich:

- Kinderkrippe und Kindergarten
- Grundschule
- Sportanlagen
- Rathaus
- zwei Allgemeinarztpraxen
- Bank und Geldautomaten
- Bäckerei mit Lebensmittelmarkt
- Gastronomie

Bayerbach bildet gemeinsam mit dem Markt Ergoldsbach die Verwaltungsgemeinschaft Ergoldsbach.

Im rund sieben Kilometer entfernten Ergoldsbach stehen Ihnen unter anderem zur Verfügung:

- Bahnhof
- Mittelschule
- Freibad
- Apotheken
- Ärzte verschiedener Fachrichtungen
- Physiotherapiepraxen
- zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten
- Restaurants und Cafés

Das neue Landratsamt Landshut befindet sich im etwa 15 km entfernten Essenbach.

Entfernungen:

- Landshut ca. 25 km
- Dingolfing ca. 20 km
- Straubing ca. 35 km
- Regensburg ca. 44 km
- Flughafen München ca. 63 km

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	30,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



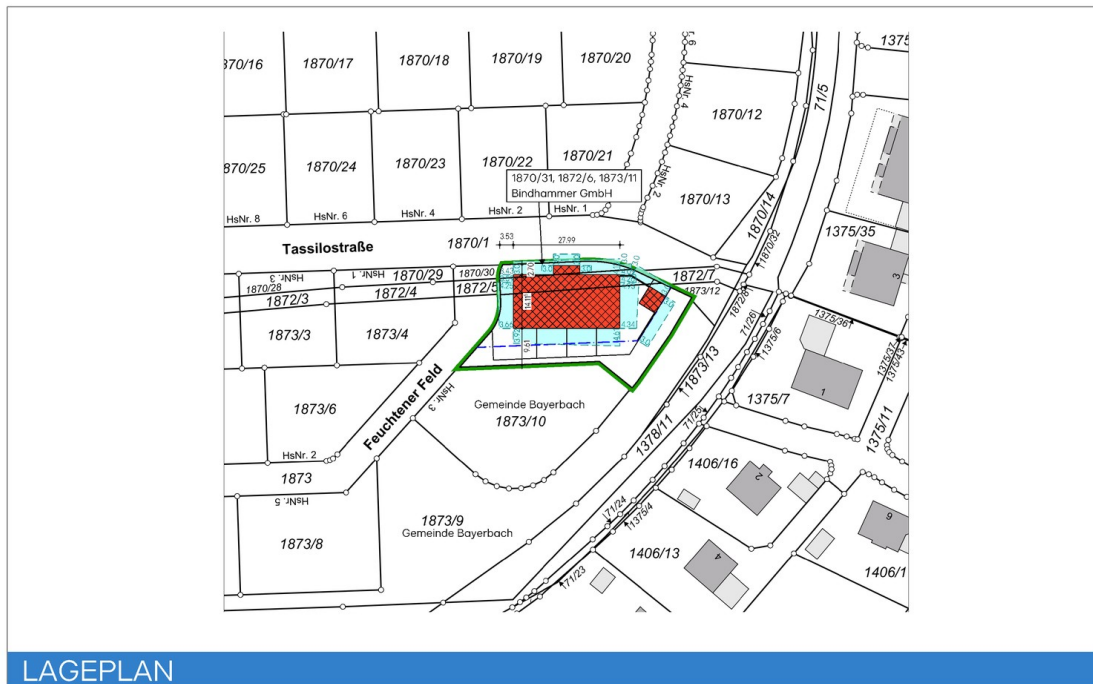
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

BINDHAMMER GmbH

FEUCHTENER FELD 1



BINDHAMMER GmbH

FEUCHTENER FELD 1



Exposé - Galerie

BINDHAMMER GmbH

FEUCHTENER FELD 1



BINDHAMMER GmbH

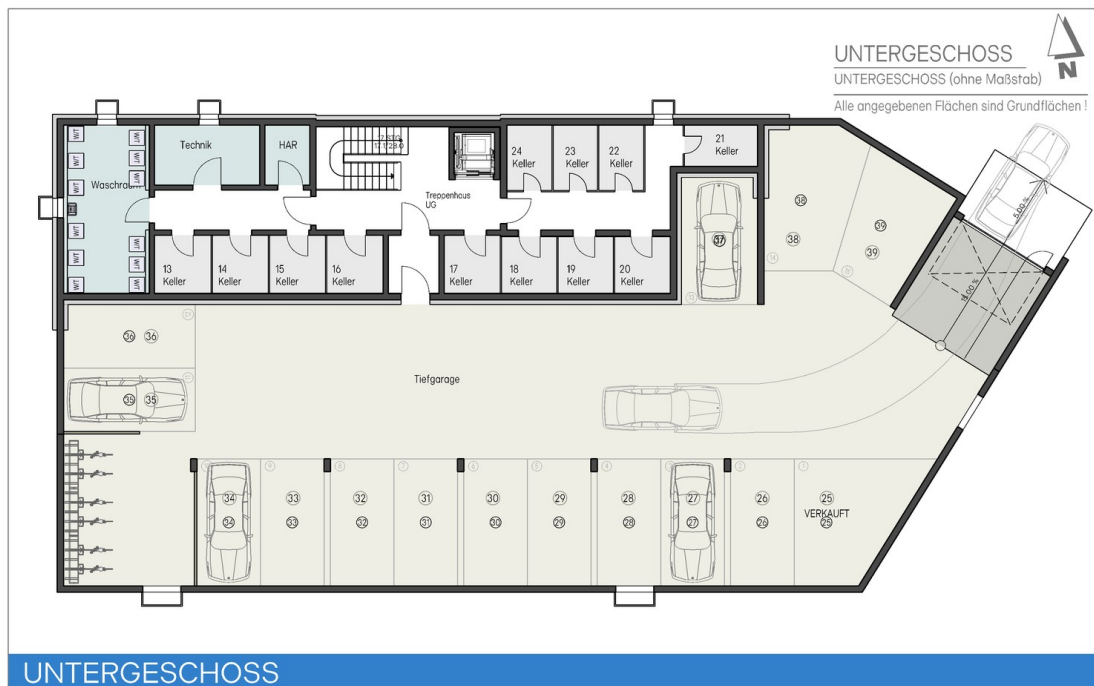
FEUCHTENER FELD 1



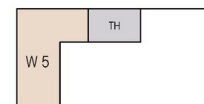
Exposé - Galerie

BINDHAMMER GmbH

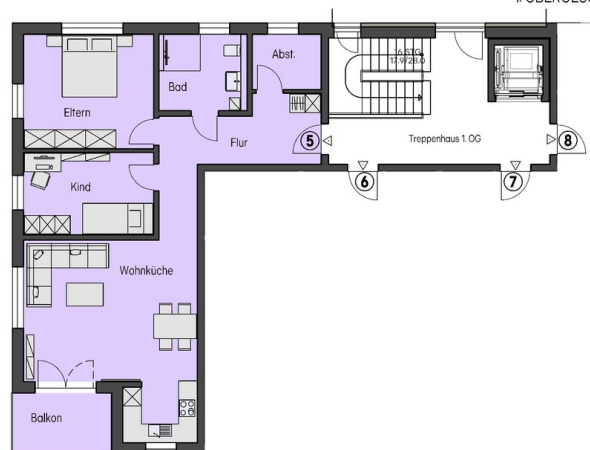
FEUCHTENER FELD 1



WOHNUNG 5, 1.OG
3-ZIMMER-WOHNUNG



1. OBERGESCHOSS



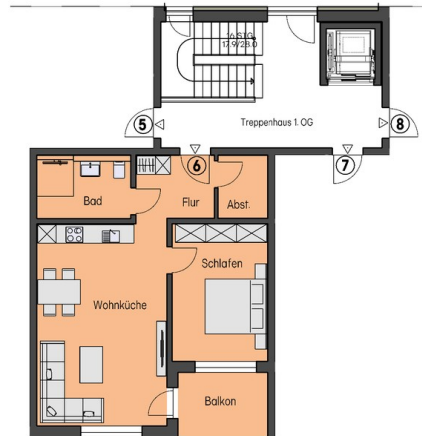
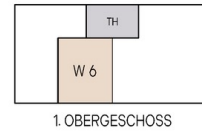
	Wohnfläche	Grundfläche
Abst.	3,99 m ²	3,99 m ²
Bad	6,91 m ²	6,91 m ²
Eltern	15,80 m ²	15,80 m ²
Flur/Gard.	12,92 m ²	12,92 m ²
Kind	11,29 m ²	11,29 m ²
Terrasse	1/2 = 3,25 m ²	6,50 m ²
Wohnküche	31,23 m ²	31,23 m ²
GESAMT	ca. 85,38 m ²	ca. 88,63 m ²

12-FAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE
FEUCHTENER FELD 1, 84092 BAYERBACH
ohne Maßstab MAI 2026

Exposé - Galerie



WOHNUNG 6, 1.OG 2-ZIMMER-WOHNUNG



	Wohnfläche	Grundfläche
Abst.	3,28 m ²	3,28 m ²
Bad	6,07 m ²	6,07 m ²
Flur/Gard.	5,21 m ²	5,21 m ²
Schlafen	13,91 m ²	13,91 m ²
Terrasse 1/2 =	3,13 m ²	6,26 m ²
Wohnküche	28,29 m ²	28,29 m ²
GESAMT	ca. 59,89 m ²	ca. 63,02 m ²

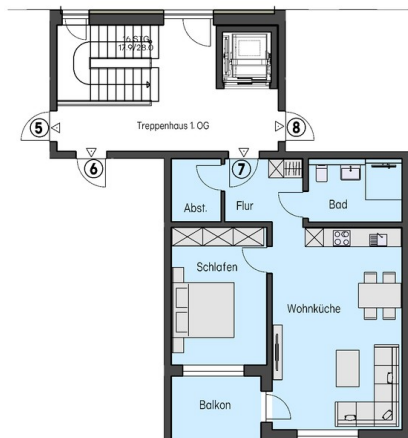
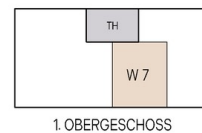
12-FAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE

FEUCHTENER FELD 1,
ohne Maßstab

84092 BAYERBACH
MAI 2026



WOHNUNG 7, 1.OG 2-ZIMMER-WOHNUNG



	Wohnfläche	Grundfläche
Abst.	3,28 m ²	3,28 m ²
Bad	6,07 m ²	6,07 m ²
Flur/Gard.	5,21 m ²	5,21 m ²
Schlafen	13,91 m ²	13,91 m ²
Terrasse 1/2 =	3,13 m ²	6,26 m ²
Wohnküche	28,29 m ²	28,29 m ²
GESAMT	ca. 59,89 m ²	ca. 63,02 m ²

12-FAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE

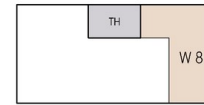
FEUCHTENER FELD 1,
ohne Maßstab

84092 BAYERBACH
MAI 2026

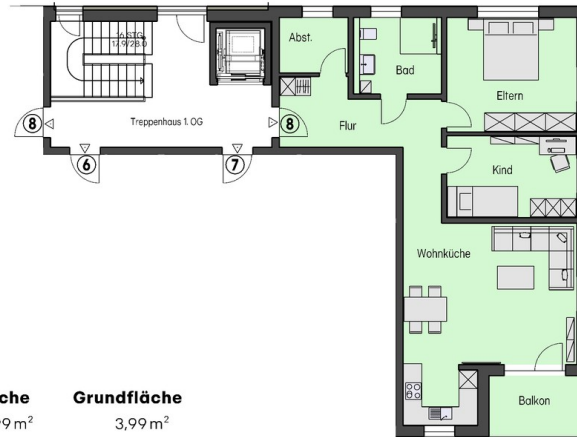
Exposé - Galerie



WOHNUNG 8, 1.OG 3-ZIMMER-WOHNUNG



1. OBERGESCHOSS



	Wohnfläche	Grundfläche
Abst.	3,99 m ²	3,99 m ²
Bad	6,91 m ²	6,91 m ²
Eltern	15,80 m ²	15,80 m ²
Flur/Gard.	12,92 m ²	12,92 m ²
Kind	11,29 m ²	11,29 m ²
Terrasse 1/2 =	3,25 m ²	6,50 m ²
Wohnküche	31,23 m ²	31,23 m ²
GESAMT	ca. 85,38 m ²	ca. 88,63 m ²

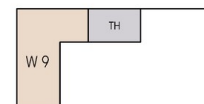
12-FAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE

FEUCHTENER FELD 1,
ohne Maßstab

84092 BAYERBACH
MAI 2026



WOHNUNG 9, 2.OG 3-ZIMMER-WOHNUNG



2. OBERGESCHOSS



	Wohnfläche	Grundfläche
Abst.	3,99 m ²	3,99 m ²
Bad	6,91 m ²	6,91 m ²
Eltern	15,80 m ²	15,80 m ²
Flur/Gard.	12,92 m ²	12,92 m ²
Kind	11,29 m ²	11,29 m ²
Terrasse 1/2 =	3,25 m ²	6,50 m ²
Wohnküche	31,23 m ²	31,23 m ²
GESAMT	ca. 85,38 m ²	ca. 88,63 m ²

12-FAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE

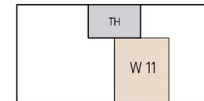
FEUCHTENER FELD 1,
ohne Maßstab

84092 BAYERBACH
MAI 2026

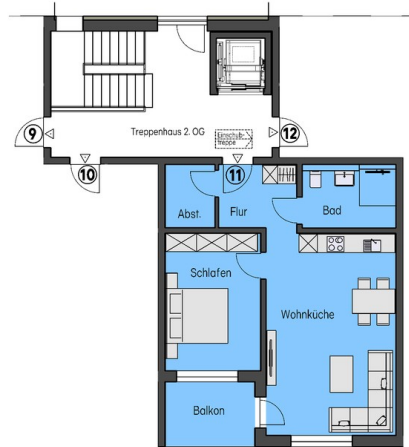
Exposé - Galerie



WOHNUNG 11, 2.OG 2-ZIMMER-WOHNUNG



2. OBERGESCHOSS



	Wohnfläche	Grundfläche
Abst.	3,28 m ²	3,28 m ²
Bad	6,07 m ²	6,07 m ²
Flur/Gard.	5,21 m ²	5,21 m ²
Schlafen	13,91 m ²	13,91 m ²
Terrasse 1/2 =	3,13 m ²	6,26 m ²
Wohnküche	28,29 m ²	28,29 m ²
GESAMT	ca. 59,89 m ²	ca. 63,02 m ²

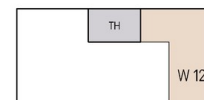
12-FAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE

FEUCHTENER FELD 1,
ohne Maßstab

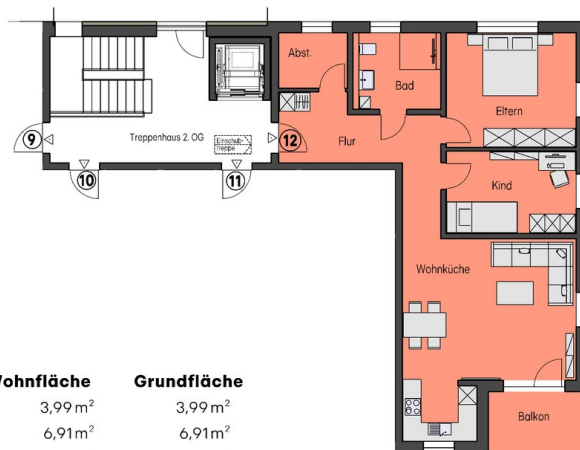
84092 BAYERBACH
MAI 2026



WOHNUNG 12, 2.OG 3-ZIMMER-WOHNUNG



2. OBERGESCHOSS



	Wohnfläche	Grundfläche
Abst.	3,99 m ²	3,99 m ²
Bad	6,91 m ²	6,91 m ²
Eltern	15,80 m ²	15,80 m ²
Flur/Gard.	12,92 m ²	12,92 m ²
Kind	11,29 m ²	11,29 m ²
Terrasse 1/2 =	3,25 m ²	6,50 m ²
Wohnküche	31,23 m ²	31,23 m ²
GESAMT	ca. 85,38 m ²	ca. 88,63 m ²

12-FAMILIENWOHNHAUS MIT TIEFGARAGE

FEUCHTENER FELD 1,
ohne Maßstab

84092 BAYERBACH
MAI 2026

Exposé - Galerie

