

Immo4plus

Immobilienexposé
**Ihr stylisch modernes Einfamilienhaus - im
Herzen von Donaustauf!**

Objekt-Nr.:
5090




Haus zum Kauf

Ihr stylisch modernes Einfamilienhaus - im Herzen von Donaustauf!

Kaufpreis
729.900 €

 167 m²
Wohnfläche (ca.)

 5
Zimmer

 486 m²
Grundstück (ca.)

Preise & Kosten

Preise	Kaufpreis	729.900 €
---------------	-----------	-----------

Die Immobilie

Objekt-Nr	5090
------------------	------

Weitere Flächen	Wohnfläche (ca.)	167 m ²
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	486 m ²

Räume und Flure	Anzahl Terrassen	0
	Anzahl Loggias	0

Beschreibung

Mitten im Herzen von Donaustauf entstehen am Fuße des Burgberges stylisch moderne Einfamilienhäuser - lassen Sie sich von der geradlinigen Architektur mit ganz viel Raum zum Leben verzaubern!

Das Haus empfängt Sie in einem geräumigen Windfang mit einer super schönen Diele im Anschluss, die Ihnen viel Platz für Ihre Garderobe bietet. Ein Gäste-WC mit Fenster befindet sich ebenfalls im Eingangsbereich. Der Licht durchflutete, großzügige und sehr repräsentative Wohnbereich mit Essen/Kochen ist ein traumhafter Lebensmittelpunkt für

die ganze Familie! Weiter gelangen Sie hier direkt in ein angrenzendes Zimmer, das ideal als Büro genutzt werden kann. Der Abstellraum unter der Treppe ist mehr als praktisch und bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Obergeschoss ist einfach perfekt aufgeteilt - ein eigener Elternbereich mit Ankleide und einem luxuriösen Tageslichtbad en Suite, mit Badewanne und bodengleicher Dusche. Ein weiteres Highlight im Elternschlafzimmer ist das sensationelle Panoramafensterelement mit einer in Eichenholz ausgebildeten Sitzablage im Schlafzimmer - Wohlfühlmomente der Extraklasse!

Der Kinderbereich gliedert sich in nahezu zwei gleich große Kinderzimmer. Beide Räume haben einen direkten Zugang auf die sonnige Dachterrasse - eine zusätzliche Chillout Area für Groß und Klein. Für die Kinder gibt es selbstverständlich auch ein eigenes Bad, mit riesengroßer, begehrter Dusche.

Der Süd - oder Westgarten mit der sichtgeschützten Terrasse über 30 m² bietet ausreichend Platz für unvergessliche, tolle Momente, Feste oder einfach nur zum Entspannen und das traumhafte Zuhause genießen!

Stauraum bietet in diesem Einfamilienhaus nicht nur der geschickte Abstellraum und der Technikraum, sondern ein großzügiger Lagerraum im Anschluss an die geräumige, gemauerte Doppelgarage, von dem aus man ebenfalls auf die Terrasse hinter dem Haus gelangt.

Bitte beachten:

Zu dem Haus und Grundstückspreis von 739.000,00 € kommt die Doppelgarage mit dem angrenzenden Lagerraum für 49.900,00 € hinzu, ebenso wie die Anschlusskosten im Wert von 10.000,00 €! Schlüsselfertiger Gesamtpreis in der hochwertigen Standardausstattung beträgt somit 799.800,00 €.

Baubeginn ist für das Frühjahr 2021 geplant, mit einer Bauzeit von ca. 14 Monaten, so dass das Einfamilienhaus voraussichtlich im 1. Quartal 2022 bezogen werden kann.

Ausstattung

UNSERE HIGHLIGHTS FÜR SIE

- Energie-Effizienzhaus 55 *
- Außenwände 36,5 cm starke, prosierte Leichtziegel mit monolithischer Stoßfugenverzahnung
- Raffstore inkl. elektrischem Antrieb
- Sonnige Dachterrasse
- Treppe in Stahlbeton / Trittstufen 44 mm stark in Eiche parkettverleimt BB massiv
- Terrassentür im Wohnen/Essen als Hebe-Schiebetür, im Schlafzimmer Panoramafensterelement mit Fensterfalzlüfter und Fensterbrüstung mit einer in Eichholz ausgebildeten Sitzablage
- Tageslichtspott zur Belichtung des Treppenhauses
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Typ Vitocal 222-5
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper mit Elektroheizpatrone Fabr. Diana S 100
- Bodengleich geflieste Duschfläche
- Duschtrennung LARIMA Walk-Inn
- Einschubtreppe und 3 m² langer Spitzbodenbelag
- Fertigparkett in Eiche natur
- Gemauerte Garagen
- Elektrisches Garagentor als Decken-Doppel-Sektionaltor

*Hinweis zur KfW Förderung ab 24.01.2020:

Der KfW 55 - Effizienzhaus Standard bedeutet für Sie ein TILGUNGSZUSCHUSS in Höhe von 18.000 EURO der KfW Bank!

Die Bauausführung erfolgt als KfW-Effizienzhaus 55 - dies fällt unter das KfW-Programm Energieeffizient Bauen (153). Sie können hier über die KfW-Bank ein zinsgünstiges Darlehen in Höhe von 120.000,00 € zum Kauf Ihrer Wohnung erhalten, mit einem Tilgungszuschuss von 15% der Darlehenssumme. Dieser reduziert Ihr Darlehen und verkürzt die Laufzeit. Sie müssen also nicht den gesamten Betrag zurückzahlen - Sie bekommen 18.000,00 € geschenkt!!

Nähere Informationen zu KfW 55 erhalten Sie im Internet unter <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/EBS-2020/> oder bei Ihrer finanzierenden Bank.

Lage

Donaustauf liegt ca. 10 km ostwärts von Regensburg, wo die letzten Berge des Bayerischen Waldes in die weite Donauebene übergehen. Gegensätze zwischen Berg und Fluss finden sich im gesamten Leben von der Marktgemeinde wieder.

Die Infrastruktur bietet eine sehr gute Versorgung in Donaustauf. Im Ort befinden sich zahlreiche Ärzte, eine Apotheke sowie ein Fachkrankenhaus, zudem eine ambulante Krankenpflege, Kinderkrippe, Kindergarten und Kindertagesstätte und eine Grundschule.

Aufgrund der Nähe zur Donau und der Regensburger Innenstadt, ist die Lage sehr begehrt. Neben guter Busverbindung ist man mit dem PKW in wenigen Minuten auf der A3, der Ost-West-Tangente, die nach Nürnberg oder Passau verläuft. Von dieser geht die A93 in

südlicher Richtung nach München ab.

Ebenfalls sind die großen ansässigen Arbeitgeber wie BMW, Siemens, Krones, die Universität Regensburg sowie viele weitere mittelständische Unternehmen innerhalb von 10-15 Minuten zu erreichen.

Bekannt ist Donaustauf auch für seine landschaftlich reizvolle Lage und Sehenswürdigkeiten, wie unter anderem die Walhalla, den chinesischen Turm, sowie die herausragende Burgruine.

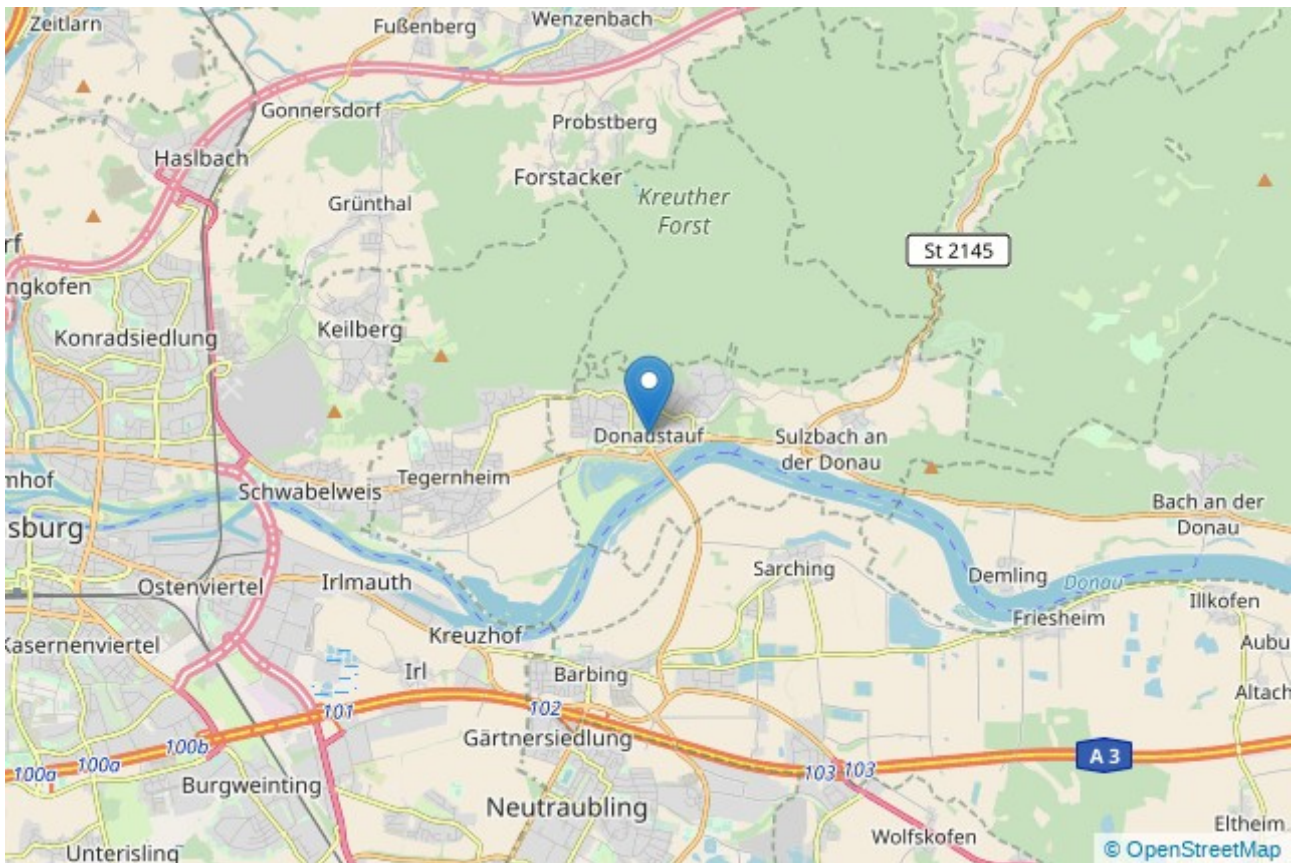
Im Gemeindegebiet sind viele Möglichkeiten für Wanderungen, Spaziergänge sowie Naturbeobachtungen an den Altwässern der Donau, im Donaustauer Forst, den Parks der Burgruine, sowie an den genannten Sehenswürdigkeiten vorhanden.

Ihr Ansprechpartner

Name	Team Immo4plus
Ort	93049 Regensburg
E-Mail	info@immo4plus.de
Homepage	https://www.immo4plus.de

Lage und Umgebung

93093 Donaustauf











WOHNFLÄCHE

Diele	6,90
Kinder Bad	6,19
Kind 1	12,56
Kind 2	13,58
Schlaf-/Kleider	24,75
Bad	8,80
Dachterrasse 1/2	11,26
Gesamt	83,02

Maßstab 1 : 25

UNSERE HIGHLIGHTS FÜR SIE

- Energie Effizienzhaus 47W 55
- Außenwände 38,5cm starke, porosierte Leichtgel mit monolithischer Stoßdämmverföhrung
- Falltüre inkl. elektrischen Antrieb
- Dachterrasse
- Treppe in Stahlbeton / Treppaufen 44 mm stark in sicher parkettweise 88 mm stark
- Terrassenrand im Stuhlwinkelbereich als Halbe Schiebetür im Schöneren Funktionsentwicklung mit Fensterrahmen und Fensterbank mit einer in Echtholz ausgeführten Sitzablage
- Tageslichtoptik zur Belichtung des Treppenaufbaus
- 3-fach Wärmehutzverglasung
- Luft-Wasser-Wärmepumpe Typ Vibocal 222 S
- Fußbodenheizung
- Handtuchheizkörper mit Elektroheizpatrone Fabr. Diana S 100
- Bodengleich geflieste Duschkabine
- Duschabtrennung LADAMA Walk Inn
- Einbaubügel und 3er langer Spitzbodenbelag
- Fertigarbeits in Eiche natur
- Gemeinarter Garagen
- Elektrisches Gasgerät als Decken Doppel-Sekundärer



