

# Immo4plus

Immobilienexposé

**Ihre NEUBAU Doppelhaushälfte in Gengkofen  
- Idylle trifft top Infrastruktur in unmittelbarer  
Nähe!**

Objekt-Nr.:  
5128#Xk5sHH



## Haus zum Kauf

Ihre NEUBAU Doppelhaushälfte in Gengkofen - Idylle trifft top Infrastruktur in unmittelbarer Nähe!

**Kaufpreis**  
615.900 €

 137,52 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 5  
Zimmer

 365 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 2023  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Kaufpreis	615.900 €
---------------	-----------	-----------

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	5128#Xk5sHH
------------------	-------------

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	137,52 m <sup>2</sup>
	Zimmer	5
	Grundstück (ca.)	365 m <sup>2</sup>

<b>Weitere Informationen</b>	verfügbar ab	Frühjahr/Sommer 2023
	Provisionspflichtig	✓

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2023
---------------------------	---------	------

## Beschreibung

Bauweise in bewährter BEKA besser bauen Qualität in wunderschöner Randlage in Gengkofen (Mintraching)!

Im Erdgeschoss befinden sich im Eingangsbereich die Garderobe und das Gäste-WC mit Fenster. Danach betreten Sie den großzügigen, offenen und Licht durchfluteten Wohnbereich, mit einer mega Terrasse nach Südwesten - hier können Sie Ihre Sonnentage

mit Sommerfeeling genießen. Für kuschelige Winterabende ist im Wohnzimmer bereits ein Kamin für einen Kaminofen planerisch vorgesehen und als Sonderwunsch erhältlich.

Im ersten Obergeschoss sind zwei tolle, etwa gleich große und sehr geräumige Schlaf- bzw. Kinderzimmer, die perfekt möblierbar sind. Etwas Vergleichbares findet man selten in einem Haus. Diese Wohnebene wird ergänzt durch ein schönes Tageslichtbad, mit Badewanne und Dusche.

Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut mit einer tollen offenen Galerie und einem separaten Wohnraum. Optional wird noch ein Duschbad angeboten. Dieser Bereich ist so vielseitig nutzbar, ob zum Wohnen oder Arbeiten, er wird jedem Ihrer Ansprüche mit Sicherheit gerecht.

Im Kellergeschoss gibt es einen Wirtschaftsraum mit Anschluss für Waschmaschine/Trockner und einem Ausgusswaschbecken. Zwei weitere Räume zur Lagerung entlasten die Nutzung in den oberen Geschossen.

Direkt auf Ihrem Grundstück befindet sich ein großer, zu drei Seiten geschlossener Doppelcarport in Holzkonstruktion.

- \* Ausstattung gemäß Bau- & Leistungsbeschreibung
- \* Kaufpreis: 615.900,00 € schlüsselfertig  
zzgl. 19.900,00 € für den Doppelcarport
- \* Zahlung: baufortschrittabhängige Abschlagszahlungen nachschüssig
- \* Komplette Betreuung während der Bauphase
- \* 5 Jahre Gewährleistung nach BGB
- \* Baubeginn bereits erfolgt!

## Ausstattung

- Real geteiltes Grundstück
- Haus in Ziegel-Massivbauweise
- "KfW 55 EE" Effizienzhaus Standard
- großes Grundstück mit ca. 365 m<sup>2</sup>
- geräumige DHH mit 11,24 m x 5,74 m
- EG, OG, DG mit Spitzboden + voll unterkellert für viel Stauraum
- Luft-Wärmepumpe ohne Außeneinheit mit Fußbodenheizung und zentraler Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in allen Räumen
- ca. 137,52 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- toller Grundriss mit 5 Zimmern, Küche, Gäste-WC und Bad
- Wo/Ess/Ko im EG mit leicht abgetrennter Küche und großen Fenstertüren
- Eichenparkettboden, Eingang/Gäste-WC/Bad und Kellerflur gefliest
- zeitlos schöne Sanitärausstattung
- Anschluss für Waschmaschine/Trockner und Ausgusswaschbecken im KG
- große, sonnige Südwest-Terrasse
- Sichtschutzwand aus Holz ca. 2 m lang und ca. 1,80 m hoch zwischen den Terrassen
- frostsicherer Außenwasserhahn
- Hauszugang mit Glasvordach
- Mülltonnenboxen (3 x 240 l) aus Sichtbeton mit verzinkten Stahltüren
- Doppelcarport in Holzkonstruktion
- Glasfaseranschluss für Top-Speed Internet

## Lage

Gengkofen ist ein Stadtteil des Ortes Mintraching in Bayern und es lohnt sich, hier genauer hinzuschauen - der Ort und die Lage haben Ihnen viel zu bieten!

Natur & Idylle zum Wohnen und Entspannen, aber auch eine top Infrastruktur und Anbindung in unmittelbarer Nähe, für alle Dinge des täglichen Bedarfs zum Leben.

Das neue Baugebiet umfasst 14 Parzellen und schließt sich nordöstlich an Gengkofen an. Zum Verkauf steht die Doppelhaushälfte 2 auf Parzelle 14 in einer schönen Randlage.

Die heutzutage wichtigste Infrastruktur, ist mit einem Glasfaseranschluss vorhanden. Ein Kindergarten- und Schulbus sorgt für einen angenehmen Komfort für Familien. Auch die weiterführenden Schulen wie Realschule und das Gymnasium sind nur ein Katzensprung entfernt in Neutraubling.

Die Lage zählt zum Naherholungsgebiet. Landschaftlich schön und flach, kann man bequem mit dem Rad unterwegs sein. Ein besonders reizvolles Ausflugsziel für Groß & Klein, ist der nur 1,5 km entfernte Guggenberger See.

Nur etwa 7 Minuten mit dem Auto entfernt, befindet sich das Gewerbegebiet in Neutraubling mit sämtlichen Einkaufsmöglichkeiten (z.B. Globus, ALDI, Mediamarkt, diverse Mode-/Schuhgeschäfte und vieles mehr). Sie finden hier ebenso Tankstellen, Banken und für Ihre Gesundheit sind Ärzte, Physiotherapeuten und Apotheken zahlreich vorhanden.

Zu den großen Arbeitgebern aus der Region, sind Sie hier ebenfalls bestens angebunden. Zur Anschlussstelle Rosenhof der A3 sind es gerade mal 3 km und in südlicher Richtung sind es 6 km bis zur B15 in Köfering. Sie sind ruckzuck in Obertraubling beim Bahnhof und das Zentrum der Weltkulturerbe Stadt Regensburg erreichen Sie in ca. 15 Minuten.

## Sonstiges

Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig geprüft. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit wird jedoch keine Haftung übernommen. Das Exposé stellt kein Angebot dar. Maßgeblich sind vielmehr die Angaben und Zusagen in dem zum Kauf der angebotenen Immobilie abzuschließenden notariell beurkundeten Kaufvertrag.

Alle Angaben stammen vom Bauträger, Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

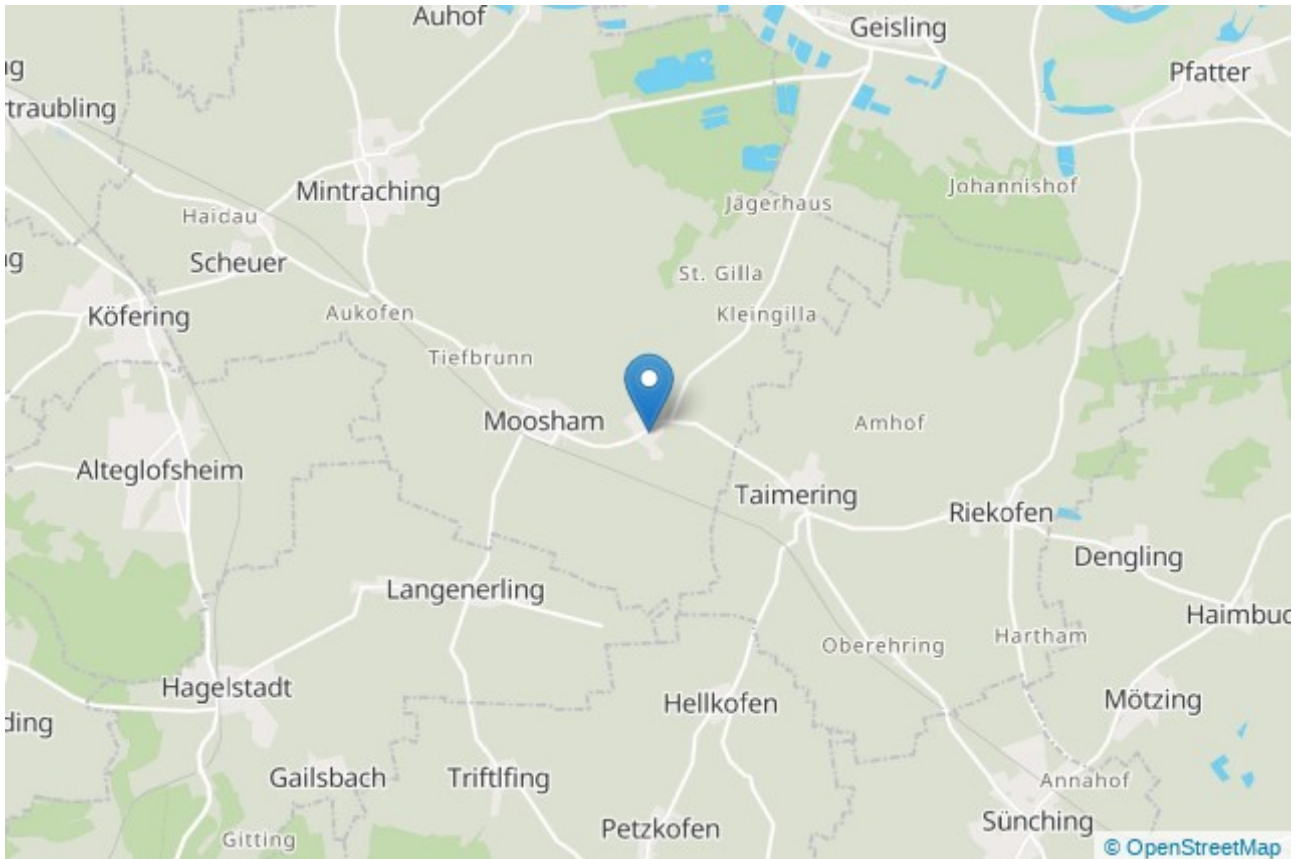
Bitte haben Sie Verständnis, dass wir Anfragen über die Immobilienportale nur mit vollständigem Namen und Adresse, E-Mail-Adresse und Telefonnummer bearbeiten.

## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Team Immo4plus
<b>Telefon</b>	+49 941 99222269
<b>Ort</b>	93049 Regensburg
<b>E-Mail</b>	info@immo4plus.de

## Lage und Umgebung

93098 Mintraching







131\_Mintraching\_A



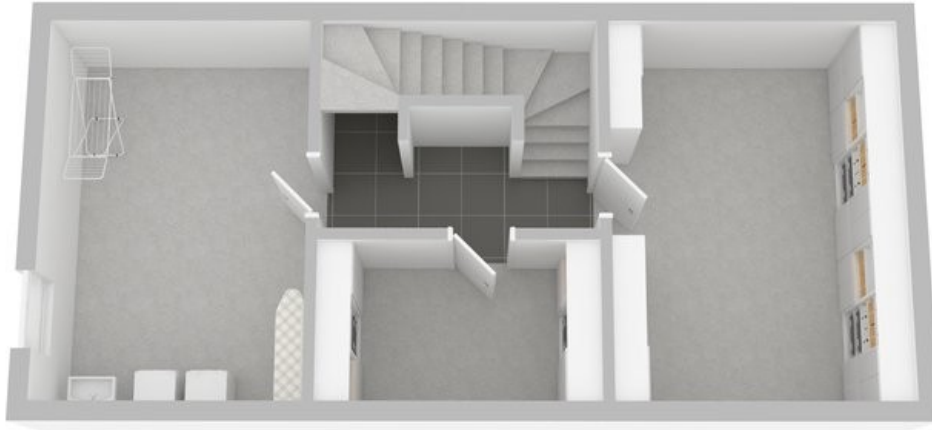
Gengkofen Parzelle 14 Haus 2 EG



Gengkofen Parzelle 14 Haus 2 OG



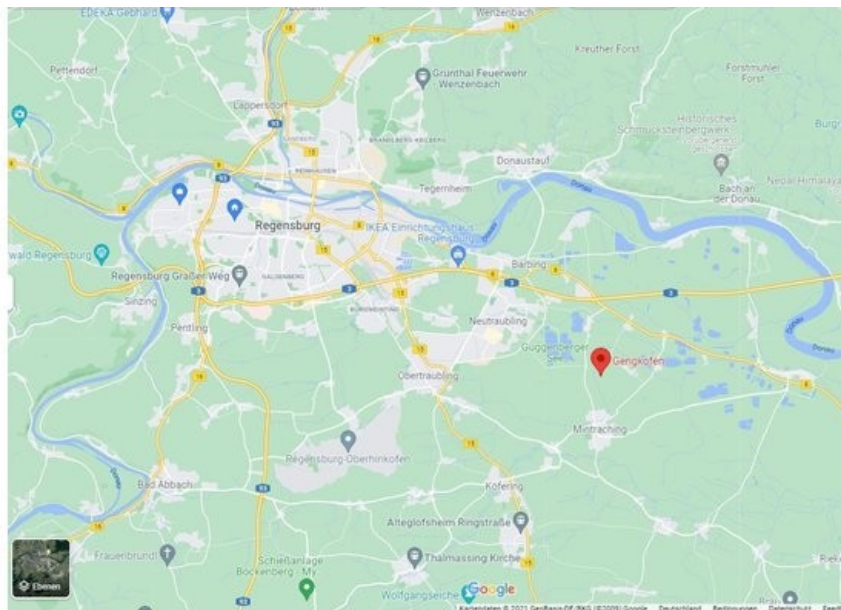
Gengkofen Parzelle 14 Haus 2 DG



Gengkofen Parzelle 14 Haus 2 KG



Bautleitplan Gengkofen 1



Lage Gengkofen



Guggenberger See (StadtGui.de)





Wohn-/Essbereich



Wohnbereich mit Zugang zur Terrasse



Schön möblierbarer Wohnbereich



Küche in praktischer L-Form



Schlafzimmer



Platz für einen großen Schrank



Kinderzimmer



Großzügig geschnitten





Tageslichtbad mit Badewanne



Modernes und geräumiges Bad



Zimmer im Dachgeschoss