



KENSINGTON[®]

Finest Properties International

KENSINGTON - Exklusiv - Moderne Doppelhaushälfte mit energieeffizienter Bauweise!



Allgemein:

Objektnr. extern:	Kensington_KRE_935	Stand vom:	10.03.2025
Nutzungsart:	Wohnen	Vermarktungsart:	Kauf
Objektart:	Haus	Baujahr:	2024
Ort:	84088 Neufahrn in Niederbayern	Verfügbar ab:	Ab sofort
Wohnfläche:	140,00 m ²	Nutzfläche:	261,00 m ²
Grundstücksfläche:	364,00 m ²	Anzahl Zimmer:	4,0
Anzahl Schlafzimmer:	3,0	Anzahl Badezimmer:	1,0
Anzahl sep. WC:	1,0	Anzahl Stellplätze:	1,0
Zustand:	Erstbezug		

Preise:

Kaufpreis:	429.000,00 €	Provision:	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

Energiepass:

Befeuerung:	Luftwp
--------------------	--------

Ansprechpartner:

Name:	David Alexander Karl	Straße:	D.-Martin-Luther-Str. 2
Ort:	93047 Regensburg	Telefon:	+49 151 16576947
E-Mail:	david.karl@kensington-international.com	www:	www.kensington-regensburg.com

Infrastruktur:

Objektbeschreibung:

*** WEITERE INFORMATIONEN UND DETAILS IN UNSEREM EXPOSÉ ***

Diese exklusive Doppelhaushälfte vereint moderne Architektur mit energieeffizienter Bauweise und hochwertiger Ausstattung. Die Planung und Umsetzung dieses Neubaus erstreckte sich über mehrere Jahre: Bereits im Sommer 2020 begannen die ersten Vorbereitungen und der Aushub, bis Ende 2022 wurden der Rohbau und das Dach erstellt. Ab Januar 2023 folgte die detaillierte Planung des Innenausbau, während im Sommer und Herbst desselben Jahres die Arbeiten an der Außenfassade, dem Innenverputz und der Haustür voranschritten. Im August 2024 wurde der Estrich eingebracht, wodurch die baulichen Grundlagen nahezu abgeschlossen sind.

Mit einer Wohnfläche von ca. 140 m² auf einem 364 m² großen Grundstück bietet die Immobilie durchdachte Raumstrukturen und eine nachhaltige Bauweise nach KfW-55-Standard. Der Innenausbau, einschließlich der Bodenverlegung, Türeninstallation sowie der Gestaltung der Bäder, steht noch aus. Ebenso müssen die Außenanlagen final realisiert werden. Das Haus wird in seinem aktuellen Bauzustand verkauft, sodass die zukünftigen Eigentümer den weiteren Ausbau nach ihren individuellen Vorstellungen umsetzen können.

Ein besonderes Augenmerk wurde auf Energieeffizienz und moderne Haustechnik gelegt. Eine Wärmepumpe der Marke Wolf versorgt das Gebäude effizient mit Wärme, die über eine durchgehende Fußbodenheizung verteilt wird. Dreifach verglaste Kunststofffenster gewährleisten hervorragende Isolierung und Schallschutz, während elektrische Rollos zusätzlichen Komfort bieten.

Die vollunterkellerte Immobilie ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten. Drei geräumige Schlafzimmer, ein modernes Gäste-WC sowie eine Garage mit direktem Zugang runden das Raumangebot ab. Die digitale Infrastruktur ist mit einem Kabelanschluss bereits gesichert, während der Glasfaseranschluss für April 2025 avisiert ist.

Diese Doppelhaushälfte überzeugt durch ihre energieeffiziente Bauweise, hochwertige Ausstattung und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten. Sie gibt zukünftigen Eigentümern die Chance, die letzten Ausbauschnitte individuell nach eigenen Wünschen zu realisieren.

Für weitere Informationen und Besichtigungstermine stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung und freuen uns darauf, Ihnen diese besondere Immobilie präsentieren zu dürfen.

Lage:

Die Immobilie befindet sich in der Straße "Am Weinberg" in Neufahrn in Niederbayern, einer Gemeinde, die durch ihre ruhige Wohnlage und die Nähe zur Stadt Landshut besticht. Die Umgebung ist geprägt von einer harmonischen Mischung aus ländlicher Idylle und städtischer Nähe, was eine hohe Lebensqualität gewährleistet.

Neufahrn in Niederbayern verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die nahegelegene Bundesstraße B15 ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Landshut und Regensburg. Zudem ist die Autobahn A92 in kurzer Fahrzeit erreichbar, was den Weg nach München erleichtert. Der örtliche Bahnhof bietet regelmäßige Zugverbindungen, die Pendlern und Reisenden flexible Mobilität garantieren.

Für den täglichen Bedarf stehen in Neufahrn diverse Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung, darunter Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte. Die nahegelegene Stadt Landshut erweitert das Angebot mit Einkaufszentren, Boutiquen und Wochenmärkten, die zum ausgiebigen Bummeln einladen.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot. In Neufahrn gibt es Kindergärten und eine Grundschule, während weiterführende Schulen in den umliegenden Städten bequem erreichbar sind. Zahlreiche Freizeitangebote, wie Sportvereine und Musikschulen, fördern die Entwicklung und bieten abwechslungsreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung.

Die Umgebung von Neufahrn ist ideal für Naturliebhaber und Aktive. Weitläufige Rad- und Wanderwege durchziehen die reizvolle Landschaft und laden zu Erkundungstouren ein. Der nahegelegene Bayerische Wald sowie verschiedene Seen in der Umgebung offerieren zusätzliche Optionen für Erholung und Outdoor-Aktivitäten.

Die medizinische Betreuung ist durch ansässige Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken sichergestellt. Für weiterführende medizinische Leistungen stehen in Landshut mehrere Kliniken und spezialisierte Einrichtungen zur Verfügung.

Die Straße "Am Weinberg" zeichnet sich durch eine ruhige und familienfreundliche Atmosphäre in einem gewachsenen Wohngebiet aus. Hier genießen Sie die Vorzüge einer idyllischen Lage, ohne auf die Annehmlichkeiten einer gut ausgebauten Infrastruktur verzichten zu müssen. Diese Immobilie eignet sich hervorragend für Familien und all jene, die naturnahes Wohnen mit einer hervorragenden Anbindung und hoher Lebensqualität kombinieren möchten.

Ausstattung:

- GRUNDSTÜCKSGRÖßE: 364 QM
- WOHNFLÄCHE: CA. 140 QM
- BAUJAHR: 2024 (BAUPROZESS SEIT 2020)
- VOLLUNTERKELLERT – VIELFÄLTIGE NUTZUNGSMÖGLICHKEITEN
- HOCHWERTIGE KFW-55-BAUWEISE FÜR OPTIMALE ENERGIEEFFIZIENZ
- WÄRMEPUMPE DER MARKE WOLF
- DURCHGEHENDE FUßBODENHEIZUNG
- 3-FACH VERGLASTE KUNSTSTOFFFENSTER
- ELEKTRISCHE ROLLOS
- KABELANSCHLUSS FÜR TV

- GEPLANTER GLASFASERANSCHLUSS (APRIL 2025)
- GERÄUMIGE GARAGE MIT DIREKTEM ZUGANG ZUM HAUS
- 3 SCHLAFZIMMER UND MODERNES GÄSTE-WC
- INNENAUSBAU NOCH INDIVIDUELL GESTALTUNGSFÄHIG
- AUßENANLAGEN NOCH ZUR FINALEN UMSETZUNG OFFEN

WEITERE INFOS NUR BEI UNS!

Sonstiges:

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

+49 151 16576947. Herzliche Grüße, David Alexander Karl

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Jeder KENSINGTON Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: www.kensington-regensburg.com

Bilder

Gold Partner - ImmoScout24



Frontansicht - Drohne



Seitenansicht - Drohne



Vogelperspektive - Haus & Grundstück



Wohn- Esszimmer - Einrichtungsbeispiel



Wohn- Esszimmer



Wohn- Esszimmer & Küche



Küche - Einrichtungsbeispiel



Küche



Badezimmer - Einrichtungsbeispiel



Badezimmer



Badezimmer



Tippgeber



Schlafzimmer - Einrichtungsbeispiel



Schlafzimmer



Kinderzimmer - Einrichtungsbeispiel



Kinderzimmer



Flur



Fitnessraum - Einrichtungsbeispiel



Hobbyraum



MEHR DAVON? - Regensburg

