

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Iggenbach

**Neubau Hälften - 146qm Wfl. - Hochwertige Ausstattung  
- KfW 55**



Objekt-Nr. **OM-310424**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **369.000 €**

Ansprechpartner:  
Wohlfahrt  
Telefon: 0171 3850025  
Mobil: 0170 4116673

Gstein 54e  
94547 Iggenbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	217,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	4,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	146,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessenten,

wir präsentieren Ihnen stolz unsere modernen Reihenhaushälften

in Iggenbach im Landkreis Deggendorf. Diese tolle Immobilie bietet Ihnen sofortiges Gefühl von Wärme, Komfort und modernem Design.

Details und Planungen wurden sorgfältig durchdacht, um Ihnen höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Von der großzügigen offenen Küche,

von der Sie direkt mit Freunden im Wohn- und Essbereich verbunden sind, bis hin zum lichtdurchfluteten Wohnzimmer und den geräumigen

Schlaf- sowie Kinderzimmern – hier erwartet Sie ein Leben voller Annehmlichkeiten.

Auch an Abstellmöglichkeiten wurde selbstverständlich gedacht.

In jedem Haus befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum, sowie ein nutzbarer Dachboden, welcher genügend Stauraummöglichkeiten

bietet. Ebenso gibt es einen separaten Raum, in welchem

Waschmaschine sowie Trockner ideal untergebracht und verstaut sind.

## Ausstattung

- Ökologisch nachhaltiges Energiekonzept (KfW 55 Standard)
- Premium Ziegel der Marke Schlagmann, Massivbauweise
- 3- Lagen Putz
- Kunststoff Fenster, 3 3 fach Fensterverglasung
- Fensterbänke innen in Naturstein
- Hochwertige Böden und Fliesen in allen Räumen
- Moderner, offener Koch- Ess- und Wohnbereich, welcher für gemeinsame Abende mit Freunden einlädt
- El. Rolladen im Wohnbereich
- Abstellraum
- Feuchtigkeitslüfter mit Feuchtesensor im Bad
- Großzügiges Bad mit Badewanne und separater Dusche
- Gäste WC
- Großzügige Terrasse für entspannte Stunden im Freien
- Geräumiger Dachboden für zusätzlichen Stauraum
- Effiziente Fußbodenheizung für angenehme Wärme in allen Wohnräumen, separat regulierbar
- Namhafte Luft-Wärme-Pumpe
- Garage sowie Außenstellplatz

- Großformatige Terrassenplatten (60 x 40cm)
- Trennmauer auf der Terrasse aus Beton in Natursteinoptik

**Fußboden:**

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

REH Ost - 146qm Wohnfläche - 379.000 € - 294qm Grundstück

REH West - 146qm Wohnfläche - 369.000 € - 217qm Grundstück

RMH - 146qm Wohnfläche - 359.000 € - 196qm Grundstück

## Lage

Die einzigartige Lage, von der Sie die direkte Natur spüren die aber auch eine direkte Autobahnanbindung nach Deggendorf sowie Passau bietet, spricht für sich.

In unmittelbarer Nähe gibt es sämtliche Geschäfte für den Einkauf des Alltäglichen Lebens, Banken, Ärzte, öffentliche Einrichtungen, Grund- und Hauptschulen, Kindergärten, sowie eine Vielzahl an Sportmöglichkeiten.

Es lohnt sich, die Ortschaft als lebenswerte und erlebenswerte Gemeinde in sehr Schöner landschaftlicher Lage am Tor zum bayerischen Wald näher kennenzulernen.

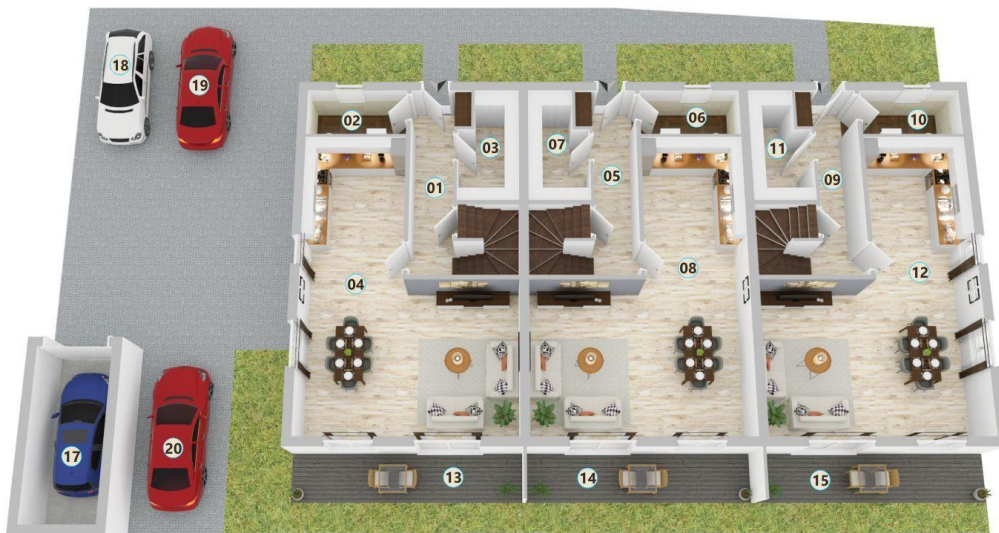
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Ansicht Nord



## LEGENDE

- 01 Flur - 9,34 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 4,93 m<sup>2</sup>
- 03 Abstellraum - 6,73 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen/Essen/Küch
- 05 Flur - 9,34 m<sup>2</sup>
- 06 WC - 4,93 m<sup>2</sup>
- 07 Abstellraum - 6,73 m<sup>2</sup>
- 08 Wohnen/Essen/Küch
- 09 Flur - 9,34 m<sup>2</sup>
- 10 WC - 4,93 m<sup>2</sup>
- 11 Abstellraum - 6,73 m<sup>2</sup>
- 12 Wohnen/Essen/Küch
- 13 Terrasse - 11,20 m<sup>2</sup>
- 14 Terrasse - 11,20 m<sup>2</sup>
- 15 Terrasse - 11,20 m<sup>2</sup>
- 16 Hof
- 17 Garage
- 18 Carport
- 19 Carport
- 20 Carport

Grundriss EG



# Exposé - Galerie



## LEGENDE

- 01 Flur - 5,87 m
- 02 Kind 1 - 16,2
- 03 Kind 2 - 16,8
- 04 Abstellraum
- 05 Bad - 12,05
- 06 Kind 1 - 13,4
- 07 Flur - 5,87 m
- 08 Kind 1 - 16,2
- 09 Kind 2 - 16,8
- 10 Abstellraum
- 11 Bad - 12,05
- 12 Kind 1 - 13,4
- 13 Flur - 5,87 m
- 14 Kind 1 - 16,2
- 15 Kind 2 - 16,8
- 16 Abstellraum
- 17 Bad - 12,05
- 18 Kind 1 - 13,4

Grundriss OG



Musterhaus Garderobe



Musterhaus Bad

# Exposé - Galerie



Musterhaus Flur



Musterhaus Gäste WC

# Exposé - Galerie



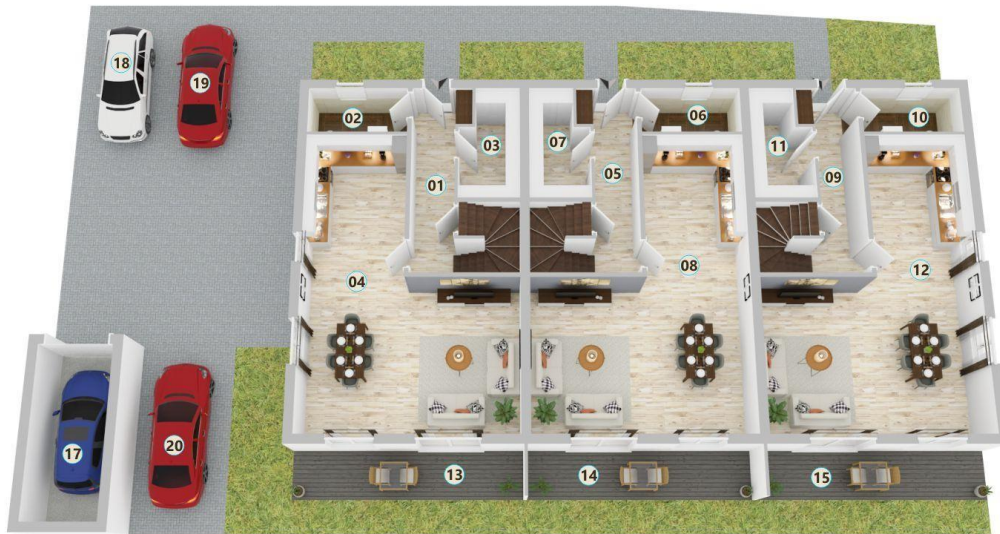
Musterhaus Bad



Musterhaus Dusche



# Exposé - Grundrisse



## LEGENDE

- 01 Flur - 9,34 m<sup>2</sup>
- 02 WC - 4,93 m<sup>2</sup>
- 03 Abstellraum - 6,73 m<sup>2</sup>
- 04 Wohnen/Essen/Küc
- 05 Flur - 9,34 m<sup>2</sup>
- 06 WC - 4,93 m<sup>2</sup>
- 07 Abstellraum - 6,73 m<sup>2</sup>
- 08 Wohnen/Essen/Küc
- 09 Flur - 9,34 m<sup>2</sup>
- 10 WC - 4,93 m<sup>2</sup>
- 11 Abstellraum - 6,73 m<sup>2</sup>
- 12 Wohnen/Essen/Küc
- 13 Terrasse - 11,20 m<sup>2</sup>
- 14 Terrasse - 11,20 m<sup>2</sup>
- 15 Terrasse - 11,20 m<sup>2</sup>
- 16 Hof
- 17 Garage
- 18 Carport
- 19 Carport
- 20 Carport

EG



## LEGENDE

- 01 Flur - 5,87 m<sup>2</sup>
- 02 Kind 1 - 16,2 m<sup>2</sup>
- 03 Kind 2 - 16,8 m<sup>2</sup>
- 04 Abstellraum
- 05 Bad - 12,05 m<sup>2</sup>
- 06 Kind 1 - 13,4 m<sup>2</sup>
- 07 Flur - 5,87 m<sup>2</sup>
- 08 Kind 1 - 16,2 m<sup>2</sup>
- 09 Kind 2 - 16,8 m<sup>2</sup>
- 10 Abstellraum
- 11 Bad - 12,05 m<sup>2</sup>
- 12 Kind 1 - 13,4 m<sup>2</sup>
- 13 Flur - 5,87 m<sup>2</sup>
- 14 Kind 1 - 16,2 m<sup>2</sup>
- 15 Kind 2 - 16,8 m<sup>2</sup>
- 16 Abstellraum
- 17 Bad - 12,05 m<sup>2</sup>
- 18 Kind 1 - 13,4 m<sup>2</sup>

OG