

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Plattling

### Neubau Doppelhaushälfte in Plattling - Provisionsfrei!



Objekt-Nr. OM-318832

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **1 €**

Ansprechpartner:  
Dominik Bauer

Ringkofener Straße 35  
94447 Plattling  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	ab Datum
Grundstücksfläche	180,00 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.12.2024
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	16,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem zukünftigen Zuhause, wo moderne Eleganz auf familiäre Gemütlichkeit trifft. Diese wunderschöne Doppelhaushälfte im aufstrebenden Stadtteil Plattling in Niederbayern ist mehr als nur ein Haus - sie ist Ort des Glücks, der Sicherheit und des Wachstums für Sie und Ihre Familie.

Mit einer großzügigen Wohnfläche von 115 Quadratmetern bietet dieses Haus reichlich Platz für all Ihre Bedürfnisse. Vier Zimmer bieten genug Raum für individuelle Entfaltung, sei es ein gemütliches Familienzimmer, ein inspirierendes Homeoffice oder ein Spielzimmer für die Kleinen. Die moderne Bauweise, Stein auf Stein von regionalen Handwerkern errichtet, verspricht nicht nur Langlebigkeit, sondern auch ein zeitloses Design.

Ein Highlight dieser Immobilien ist zweifellos die ausgezeichnete Energieeffizienzklasse KfW 55, die nicht nur die Umwelt schont, sondern auch Ihre monatlichen Ausgaben reduziert. Die Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung sorgt das ganze Jahr über für behagliche Wärme, während die Luft-Wärmepumpe für umweltfreundliche Heizung und Kühlung sorgt.

Draußen erwartet Sie eine kleine Oase der Entspannung: Eine einladende Terrasse, die zum Verweilen einlädt. Hier können Sie die warmen Sommertage genießen oder gesellige Abende mit Ihren Liebsten verbringen.

## Ausstattung

- Terrasse
- 2x Stellplätze direkt beim Haus inklusive
- Erstbezug
- Neubau nach KfW55 Standard
- schlüsselfertiges Haus in Massivbauweise (Stein auf Stein)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung in allen Geschossen
- provisionsfrei
- hochwertiges Edelstahl Treppengeländer
- Vorrichtung einer Ladestation für Elektrofahrzeuge vorhanden

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Duschbad

## Sonstiges

Möchten Sie mehr über Ihr künftiges Zuhause erfahren?

Kontaktieren Sie uns noch heute, und lassen Sie uns gemeinsam den ersten Schritt in Richtung Ihres Traumhauses machen. Und das Beste daran? Diese Immobilie wird provisionsfrei vermarktet!

Der oben angegebene Preis mit Null/1 € dient nur als Platzhalter und ist nicht gültig. Sie erhalten den aktuellen Preis auf Anfrage. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Bitte geben Sie bei Ihrer Anfrage Ihren vollständigen Namen, Ihre Adresse sowie Ihre Telefonnummer an, damit wir einen passenden Besichtigungstermin für Sie finden können.

Unvollständige Anfragen können leider nicht beantwortet werden. Vielen Dank für Ihr Verständnis!

Bitte beachten Sie, dass die Objektbeschreibung und die Exposéangaben ausschließlich auf Informationen basieren, die uns vom Eigentümer zur Verfügung gestellt wurden. Für deren Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität kann keine Haftung übernommen werden. Irrtümer, Preisänderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

Die in diesem Inserat gezeigten Bilder sind Visualisierungen von möglichen Innenräumen und dienen lediglich zur Veranschaulichung. Die dargestellten Einrichtungen, Möbel, Dekorationen und Ausstattungen sind nicht Teil des Angebots.

Die Weitergabe dieser Informationen an Dritte ist nur unter gleichzeitiger Nennung unseres Unternehmens zulässig.

## **Lage**

Für Familien ist die Lage dieses Doppelhauses in ruhiger und verkehrsberuhigter Siedlungslage in der Stadt Plattling einfach unschlagbar. Mit Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe ist alles, was Sie brauchen, nur einen Steinwurf entfernt. Und für Berufspendler bietet die hervorragende Verkehrsanbindung an die Autobahnen A3 und A92 eine schnelle Anbindung an die umliegenden Städte wie Deggendorf, Regensburg, Straubing, Passau, Landshut und sogar München.

Doch was dieses Haus wirklich zu einem Traumzu Hause macht, sind die emotionalen Aspekte. Hier entsteht nicht nur ein Haus, sondern eine lebendige Gemeinschaft. Ob in den nahegelegenen Parks, Spielplätzen oder Sportanlagen - hier finden Sie immer Gelegenheit, Ihre Nachbarn kennenzulernen und gemeinsame Erlebnisse zu schaffen. Denn für uns ist Ihr Zuhause mehr als nur ein Gebäude - es ist der Mittelpunkt Ihres Lebens, ein Ort, an dem Erinnerungen entstehen und Träume wahr werden.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	40,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A



## Exposé - Galerie



Außenansicht 2

# Exposé - Galerie



Außenansicht 3



Gäste WC



# Exposé - Galerie



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich

# Exposé - Galerie



Hauptbad



Kinderzimmer 1/Home Office

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer 2/Home Office



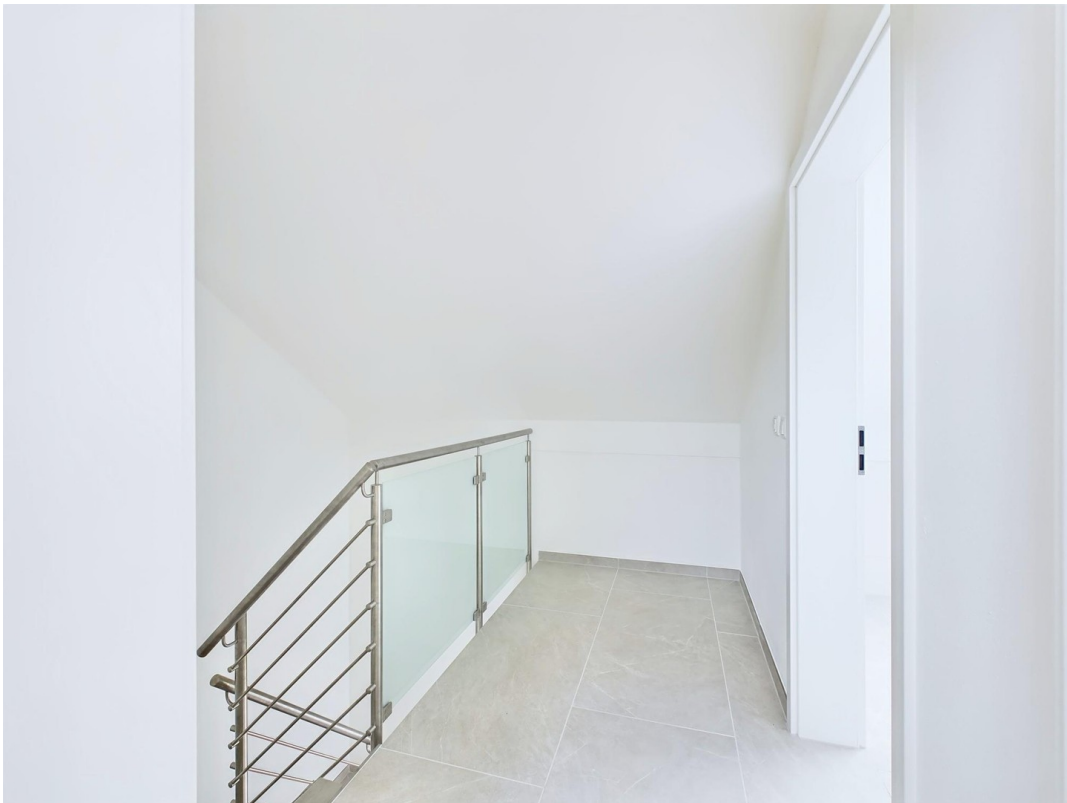
Flur



# Exposé - Galerie



Flur



Flur

# Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer



Elternschlafzimmer

# Exposé - Galerie



Technikraum

# Exposé - Grundrisse



EG



OG



# Exposé - Grundrisse



DG