

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hettenshausen Neubau - KfW 40 - Hochwertige Eigentumswohnung



Objekt-Nr. **OM-320341**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **479.000 €**

Ansprechpartner:  
Rußwurm & Fisteo Immobilien GbR

85276 Hettenshausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	87,70 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das geplante Bauprojekt in der Gemeinde Hettenshausen - Ortsteil Jahnhöhe besticht durch seine hochwertige, moderne und nachhaltige Bauweise sowie seine ruhige und dennoch gute infrastrukturelle Lage.

Das Gebäude wird gemäß dem nachhaltigen KfW 40 Standard errichtet, was für Sie als zukünftige Eigentümer niedrige Betriebskosten bedeutet. Sie haben außerdem die Möglichkeit von einem vergünstigten KfW-Darlehen zu profitieren.

Besonders hervorzuheben sind die durchdachte Gestaltung und Planung der Grundrisse und der gezielte Einsatz hochwertiger Materialien. Dies zeigt sich für Sie als Käufer unter anderem in dem großzügig angesetzten Budget für Boden- und Fliesenbeläge.

Zusätzlichen Stauraum haben Sie auch im Keller. Hier wird jeder Wohnung eine eigene Abstell- und Lagerfläche zugeordnet. Ebenfalls befindet sich im Keller ein Gemeinschaftswaschraum für Waschmaschine und Trockner.

Der hohe Baustandard zeigt sich vor allem bei den niedrigen Betriebskosten wieder. So erfüllt das Gebäude auch die Anforderungen für die Förderung KfW "Klimafreundlicher Neubau" (Stand 01.07.2024)

Gerne stellen wir Ihnen das Projekt in einem unverbindlichen persönlichen Gespräch vor.

## Ausstattung

Highlights:

- hoher energetischer Baustandard (KfW 40)
- moderne und stilvolle Architektur
- großzügige und durchdachte Raumaufteilung
- Schlafzimmer mit Ankleide
- Moderne Luft-Wärmepumpe
- dezentrale Lüftungsanlage
- individuelle Auswahl an Bodenbelägen/Fliesen
- 2 Außenstellplätze inkl. (Carport gegen Aufpreis)
- eigener Kellerabteil
- Waschraum im Keller (Alternativ Stellplatz in der Wohnung)
- Gemeinschaftsmobilitätraum (Fahrräder etc.)
- hochwertige Sanitärausstattung (Markenprodukte)
- elektr. Handtuchheizkörper im OG + DG
- EG verfügt anstatt Handtuchheizkörper eine Wandheizung

Weitere Informationen erhalten Sie auf Anfrage

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme bitte folgende Angaben mitteilen, damit wir Ihnen eine entsprechende Servicequalität bieten können: Vor-/Nachname, E-Mail Adresse und Telefonnummer.

Das Angebot ist für den Käufer provisionsfrei!

Wir machen darauf aufmerksam, dass sämtliche Objektinformationen und Angaben auf die Informationen des Eigentümers beruhen und daher keine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Rußwurm & Fisteo Immobilien GbR übernommen wird. Dargestellte Möbel und Einbauten sind beispielhaft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet.

## Lage

Diese Immobilie befindet sich in einer ruhigen Seitenstraße und bietet eine perfekte Balance zwischen Privatsphäre und bester Anbindung. Alle wichtigen Geschäfte des täglichen Bedarfs – von Supermärkten über Apotheken bis hin zu Cafés – sind zu erreichen. Die verkehrsruhige Lage sorgt für eine angenehme Wohnatmosphäre, während die hervorragende Infrastruktur optimalen Komfort bietet. Der Bahnhof ist nur wenige Minuten entfernt und ermöglicht eine schnelle Anbindung an umliegende Städte. Auch die Autobahnauffahrt ist in kurzer Fahrzeit erreichbar, was eine flexible Mobilität in alle Richtungen gewährleistet.

Bahnhof Pfaffenhofen: 2600 Meter

Autobahn A9: 9,4 Kilometer

Kindergarten: 2700 Meter

Grundschule: 3,3 Kilometer

Lebensmittelgeschäfte: ab 1700 Meter

Spielplatz, Sportplätze: ab 100 Meter

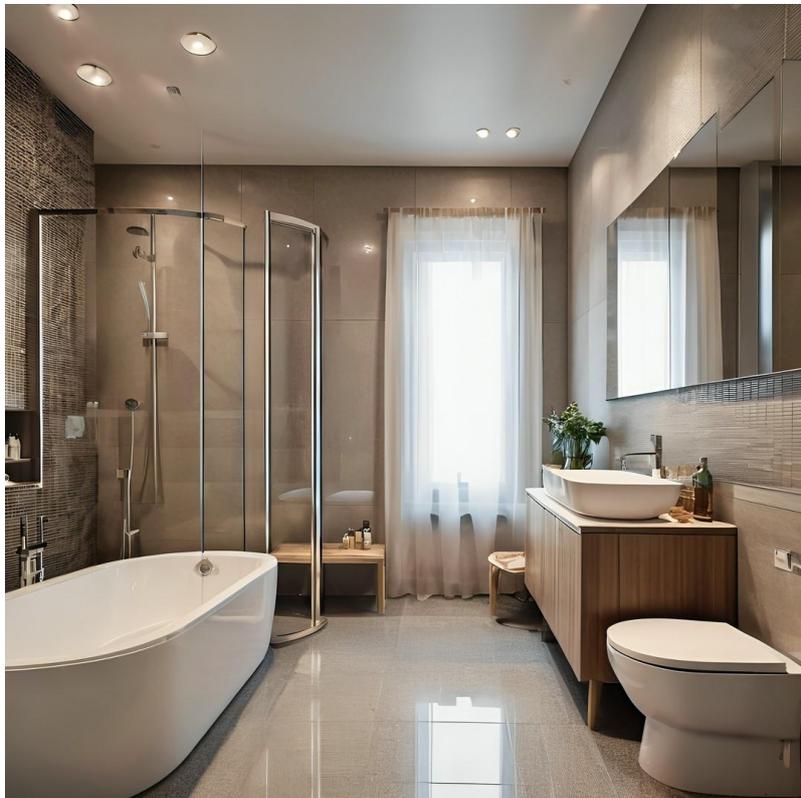
### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Beispiel Arbeitszimmer DG



Beispiel Badezimmer DG

# Exposé - Galerie



Beispiel Schlafzimmer EG



Beispiel Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Beispiel Balkon OG



Beispiel Wohnzimmer OG

# Exposé - Grundrisse



Exposéplan, nicht maßstäbli

Grundriss\_WE5