

Exposé

Wohnung in Hauzenberg

KfW40 + QNG Neubau: Gehobene 3-Zimmer-Wohnungen im Herzen Hauzenbergs inkl. unverbautem Fernblick



Objekt-Nr. **OM-321960**

Wohnung

Verkauf: **376.000 €**

Ansprechpartner:
Bauer Projekt Immobilien GmbH
Mobil: 0151 57153510

94051 Hauzenberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Erstbezug
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	102,60 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	13.500 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser modernen Immobilie handelt es sich um einen Neubau mit gehobener Innenausstattung im Stadtzentrum von Hauzenberg. Neben drei attraktiven Zimmern zählen zu jeder Wohnung ein Badezimmer sowie ein separates Gäste-WC. Jede Wohneinheit lässt sich bequem über einen Fahrstuhl erreichen und ist rollstuhlgerecht zugänglich. Die Eigentumswohnungen befinden sich in einem 2024 erbauten Haus und werden per Fußbodenheizung beheizt. Der Energieausweis der Immobilie ist aktuell und liegt vor.

Besonders hervorzuheben sind die Terrassen / Balkone mit Weitblick, auf denen es sich wunderbar vom Alltag erholen lässt. Zu jeder Wohnung werden Stellplätze in der Tiefgarage sowie Außenstellplätze für Ihr Auto angeboten, was Ihnen bequemes Parken ohne lästiges Suchen garantiert.

Zudem stehen Ihnen ein Kellerraum und Fahrradkeller zur Verfügung, welche im Kaufpreis beinhaltet sind.

Ausstattung

* KfW40-Effizienzhaus mit Fernwärme für geringen

Energieverbrauch und niedrige Betriebskosten

* QNG Zertifikat für nachhaltiges Bauen

* Aufzug von der Tiefgarage in jedes Stockwerk (Rollstuhlgeeignet)

* Barrierefreier Zugang zum Hauseingang

* Moderner Neubau mit zeitgemäßem Design und hochwertigen

Materialien

* Zeitgemäßer Grundriss für optimalen Wohnkomfort und flexible

Nutzungsmöglichkeiten

* intelligente Energiekonzepte und ökologische Baustoffe

* Ziegelmassivbauweise (CO2-Neutral)

* lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterflächen

* solide Ausführung durch ausgewählte Handwerksfirmen der

Region

* Bewährte Qualitätsnormen für ein langlebiges und hochwertiges

Zuhause

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Das Objekt befindet sich im Herzen von Hauzenberg - Innerer Ring West.

Der Süd-West-Hang garantiert für viel Sonnenschein und eine wunderschöne Aussicht.

Die Stadt Hauzenberg geprägt von ihrer reichen Geschichte und umgeben von faszinierender Natur, bietet ein einzigartiges Wohn- und Lebensgefühl - eine Stadt, die Tradition und Moderne in perfekter Harmonie vereint.

Schulen, Kindergärten, der Stadtkern sowie diverse Supermärkte sind fußläufig zu erreichen.

Hervorzuheben ist zudem die Nähe zur historischen Dreiflüssestadt Passau (20 km).

Die Umgebung bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten im Freien, darunter Wandern, Radfahren und Skifahren im nahegelegenen Bayerischen Wald. Hauzenberg ist auch für seine kulturellen Veranstaltungen und traditionellen Feste bekannt, die das ganze Jahr über stattfinden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	22,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie

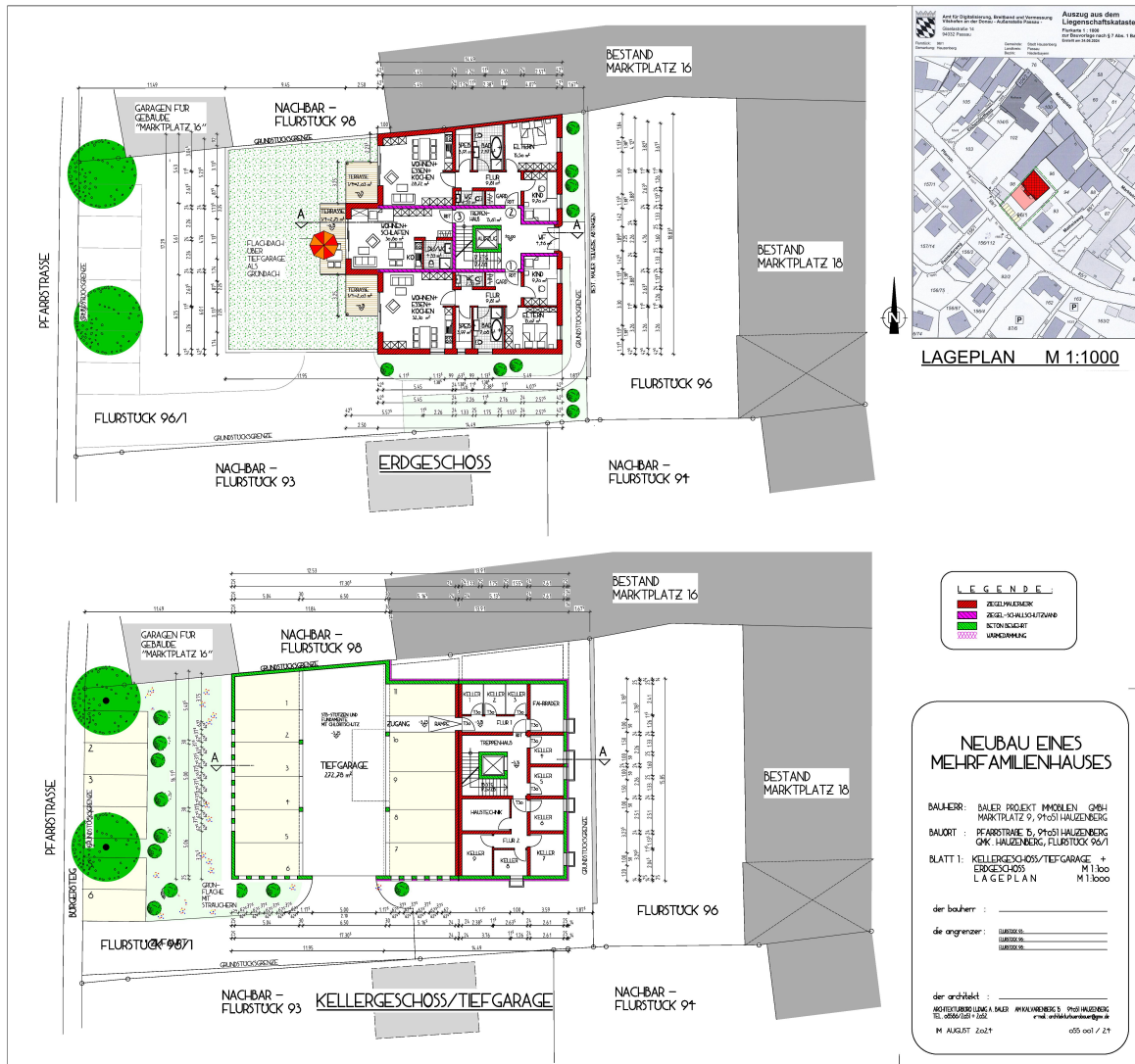


Wohnzimmer Ansicht 2

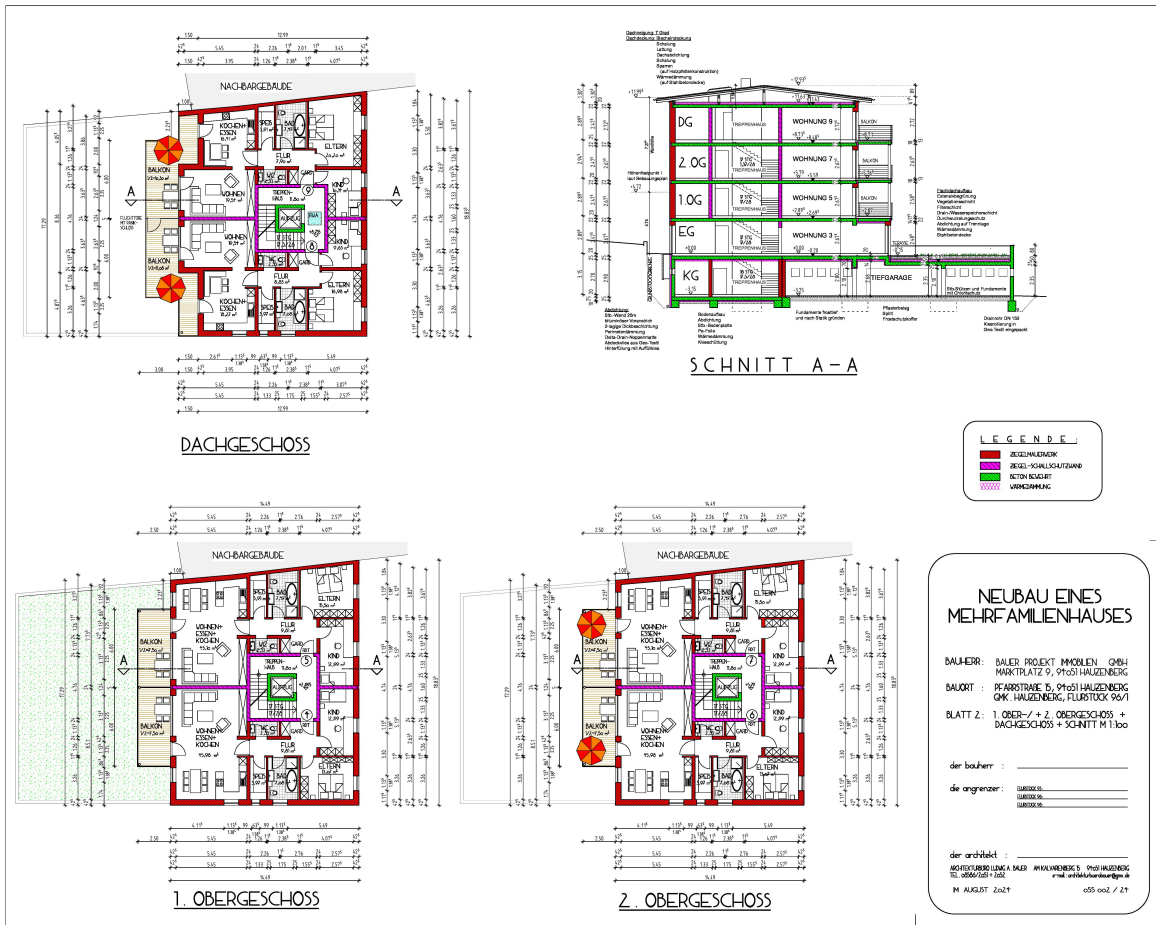


Bad

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Exposé



WEILNBÖCK

H A U S



ZAHLEN & FAKTEN

Objektyp	Wohnhaus mit 8 Einheiten und Tiefgarage	Barrierefreiheit	Gegeben mit Aufzug in jedes Stockwerk
Grundstücksgröße	960 m ²	Heizungsart	Fernwärme
Energiestandard	KfW 40 + QNG	Fertigstellung	2025
Wohnfläche	788,83 m ²	Stellplätze	11 Tiefgaragenstellplätze und 6 Außenstellplätze

HAUZENBERG

EINE STADT, DIE TRADITION UND MODERNE IN PERFEKTER HARMONIE VEREINT.



Die Stadt Hauzenberg, geprägt von ihrer reichen Geschichte und umgeben von faszinierender Natur, bietet ein einzigartiges Wohn- und Lebensgefühl. Eingebettet in die malerische Region Donau-Wald im südlichen Bayerischen Wald besticht die Region durch die kulturelle Vielfalt und Tradition.



Die Freizeitmöglichkeiten sind ebenfalls vielfältig und reichen vom idyllischen Freuden-see mit seinen Freizeiteinrichtungen bis zum Kur- und Bürgerpark mit dem imposanten Pinocchio-Turm und dem 20 m hohen Aussichtsturm sowie dem Aussichtsturm Staffelberg-Stadion.



- BAD ◀ 7,08 m²
- ELTERN ◀ 13,07 m²
- FLUR ◀ 9,53 m²
- KIND ◀ 9,81 m²
- SPEIS ◀ 3,97 m²
- WC ◀ 2,33 m²

WOHNEN | KOCHEN
ESSEN
▲
45,98 m²



3-ZIMMER
WOHNUNG ◀

97,42 m²



0.1 ERDGESCHOSS WOHNUNG

Gesamtwohnfläche	97,42 m ²
Terrasse 11,30 m ² (50%)	5,65 m ²
Keller-Abteil*	5,73 m ²

*inklusive





0.2 ERDGESCHOSS
WOHNUNG

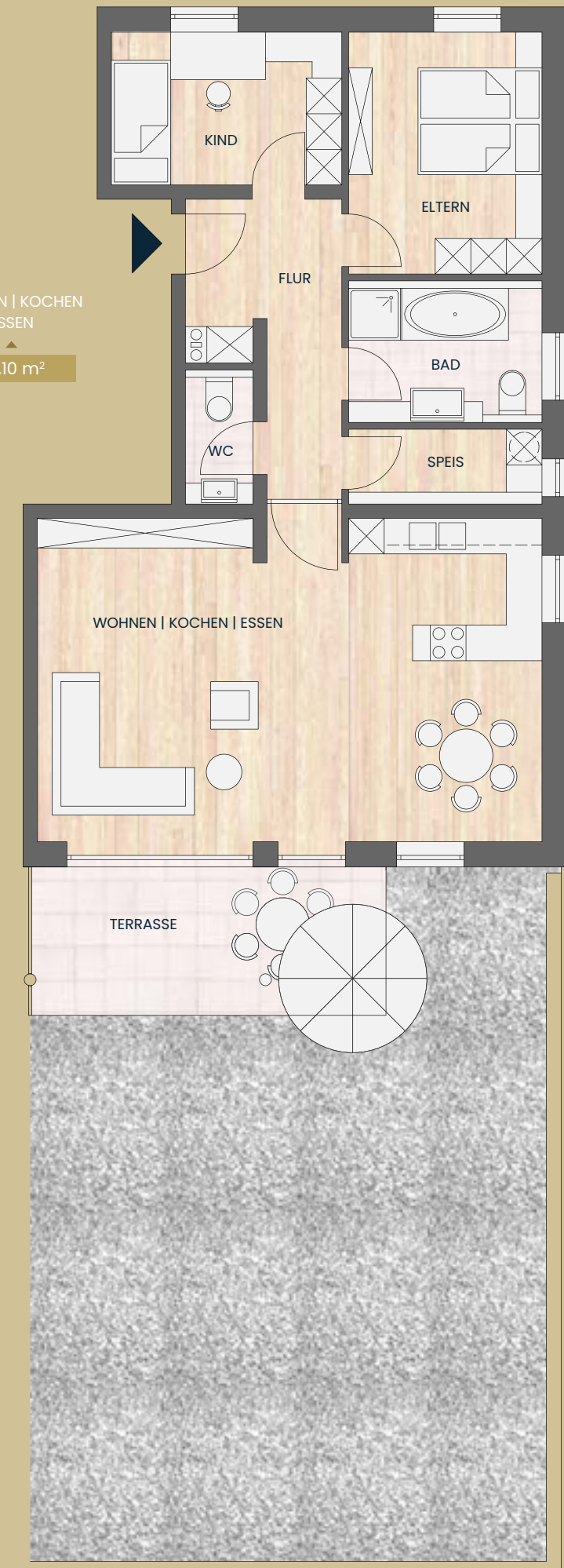
Gesamtwohnfläche	97,30 m ²
Terrasse 11,30 m ² (50%)	5,65 m ²
Keller-Abteil*	6,34 m ²

*inklusive



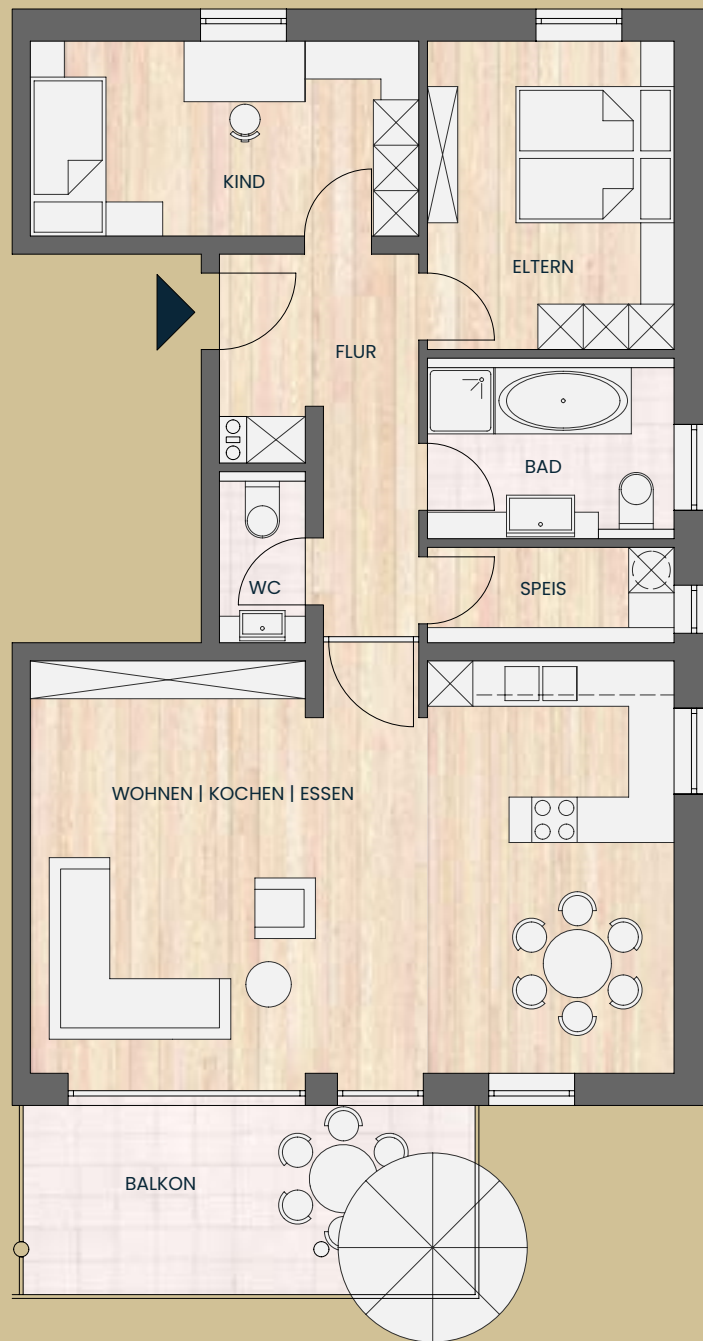
- 7,47 m² ▶ BAD
- 15,50 m² ▶ ELTERN
- 9,53 m² ▶ FLUR
- 9,81 m² ▶ KIND
- 3,91 m² ▶ SPEIS
- 2,33 m² ▶ WC

WOHNEN | KOCHEN
ESSEN
43,10 m²



▶ 3-ZIMMER
WOHNUNG

97,30 m²



7,08 m² ▶ BAD

13,07 m² ▶ ELTERN

9,53 m² ▶ FLUR

12,99 m² ▶ KIND

3,97 m² ▶ SPEIS

2,33 m² ▶ WC

WOHNEN | KOCHEN
ESSEN

45,98 m²

3-ZIMMER
WOHNUNG

100,60 m²



0.3 OBERGESCHOSS 1 WOHNUNG

Gesamtwohnfläche	100,60 m ²
Balkon 11,30 m ² (50%)	5,65 m ²
Keller-Abteil*	5,88 m ²

*inklusive



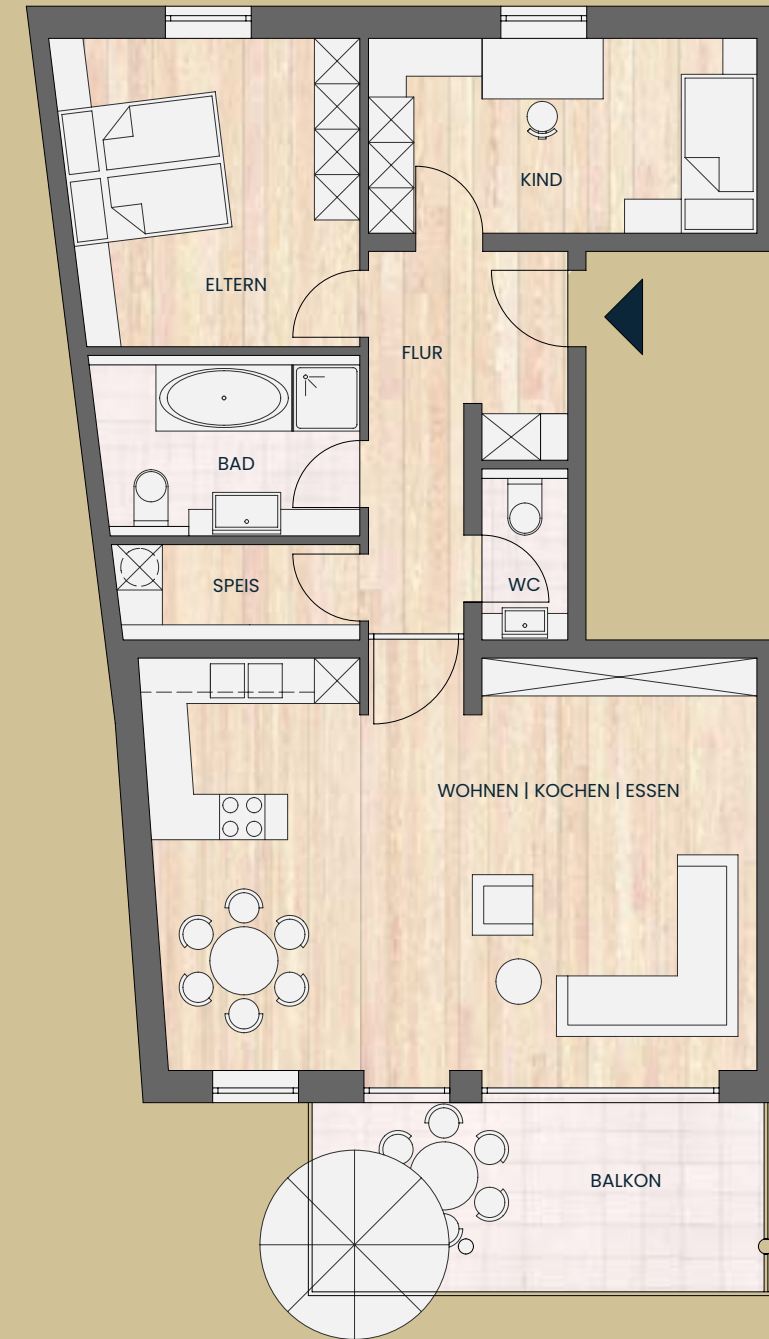


0.4

OBERGESCHOSS 1
WOHNUNG

Gesamtwohnfläche	100,48 m ²
Balkon 11,30 m ² (50%)	5,65 m ²
Keller-Abteil*	5,88 m ²

*inklusive



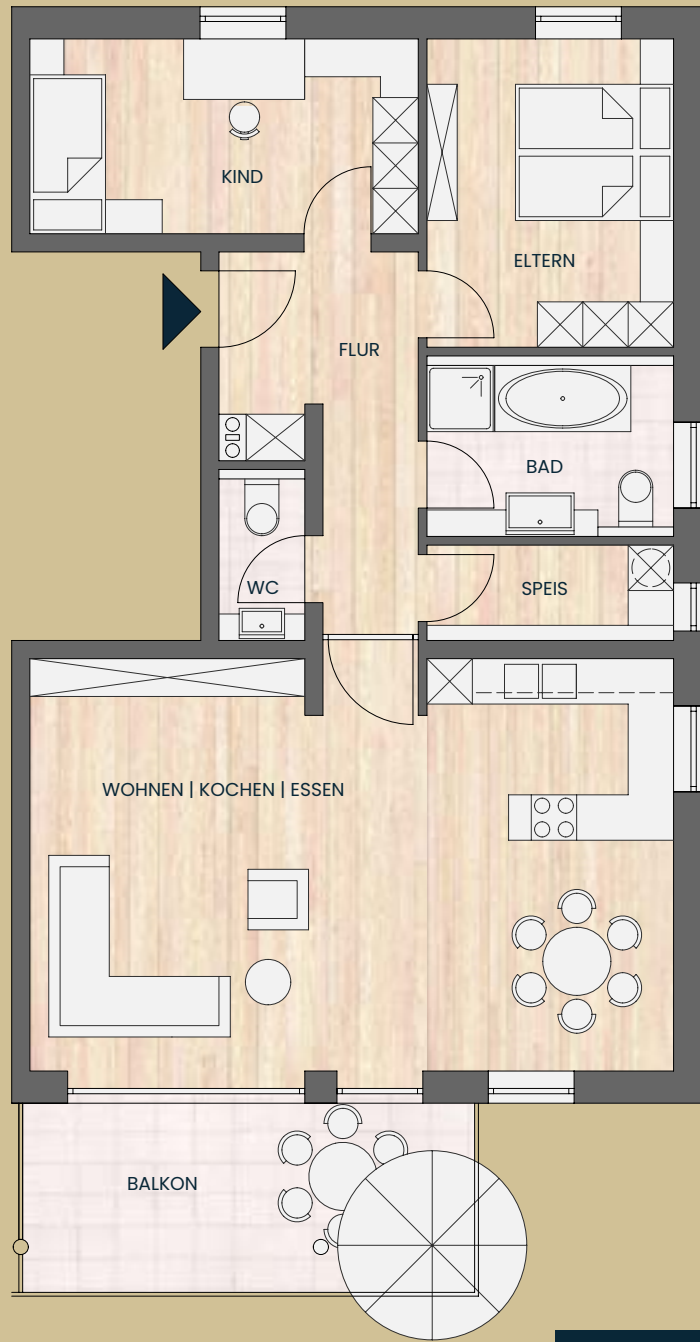
▶ 3-ZIMMER
WOHNUNG

100,48 m²

WOHNEN | KOCHEN
ESSEN

43,10 m²

- BAD ◀ 7,47 m²
- ELTERN ◀ 15,50 m²
- FLUR ◀ 9,53 m²
- KIND ◀ 12,99 m²
- SPEIS ◀ 3,91 m²
- WC ◀ 2,33 m²



- 7,08 m² ▶ BAD
- 13,07 m² ▶ ELTERN
- 9,53 m² ▶ FLUR
- 12,99 m² ▶ KIND
- 3,97 m² ▶ SPEIS
- 2,33 m² ▶ WC

WOHNEN | KOCHEN
ESSEN
45,98 m²

VERKAUFT

3-ZIMMER
WOHNUNG

100,60 m²



0.5 OBERGESCHOSS 2
WOHNUNG

Gesamtwohnfläche	100,60 m ²
Balkon 11,30 m ² (50%)	5,65 m ²
Keller-Abteil*	6,53 m ²

*inklusive



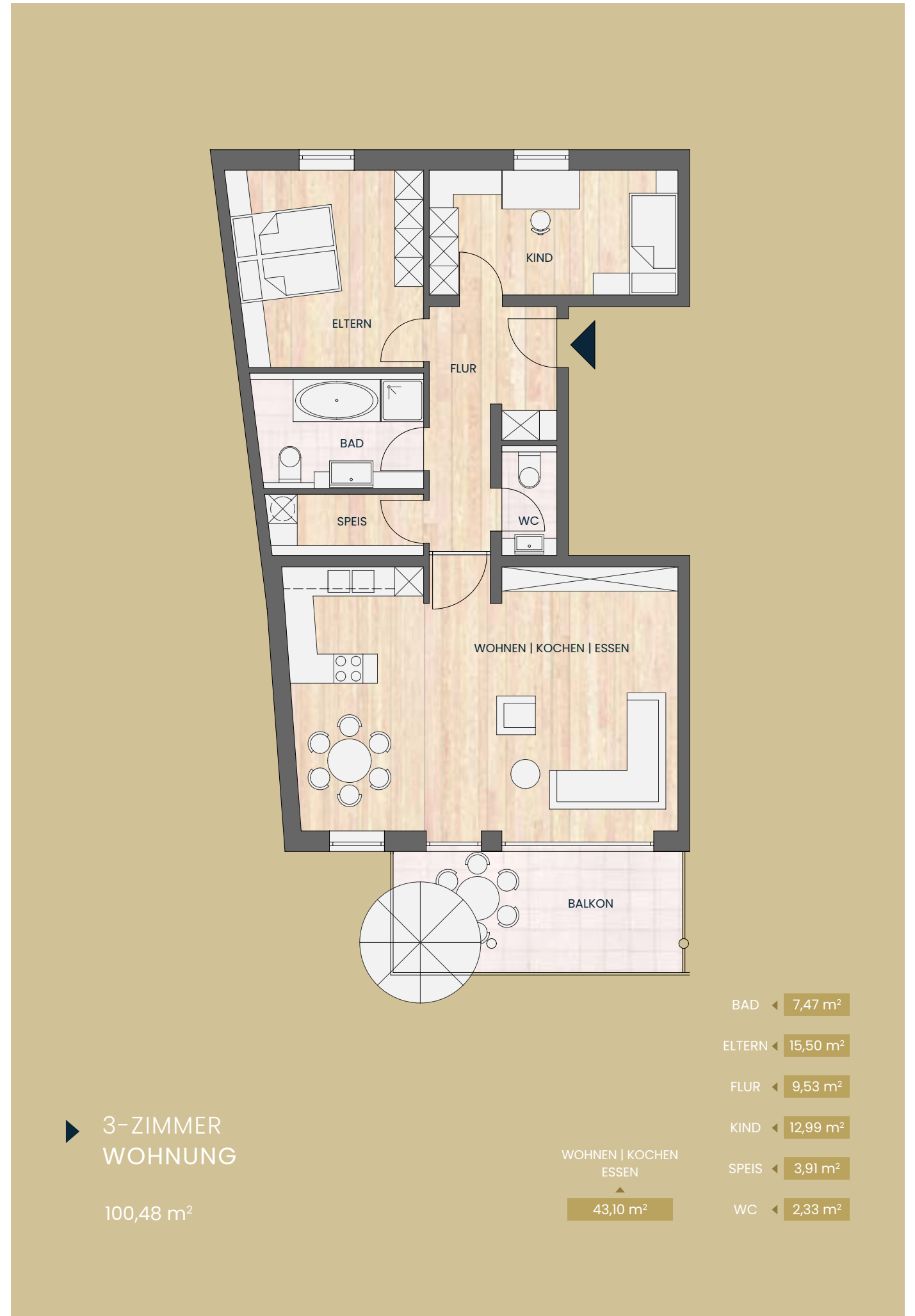


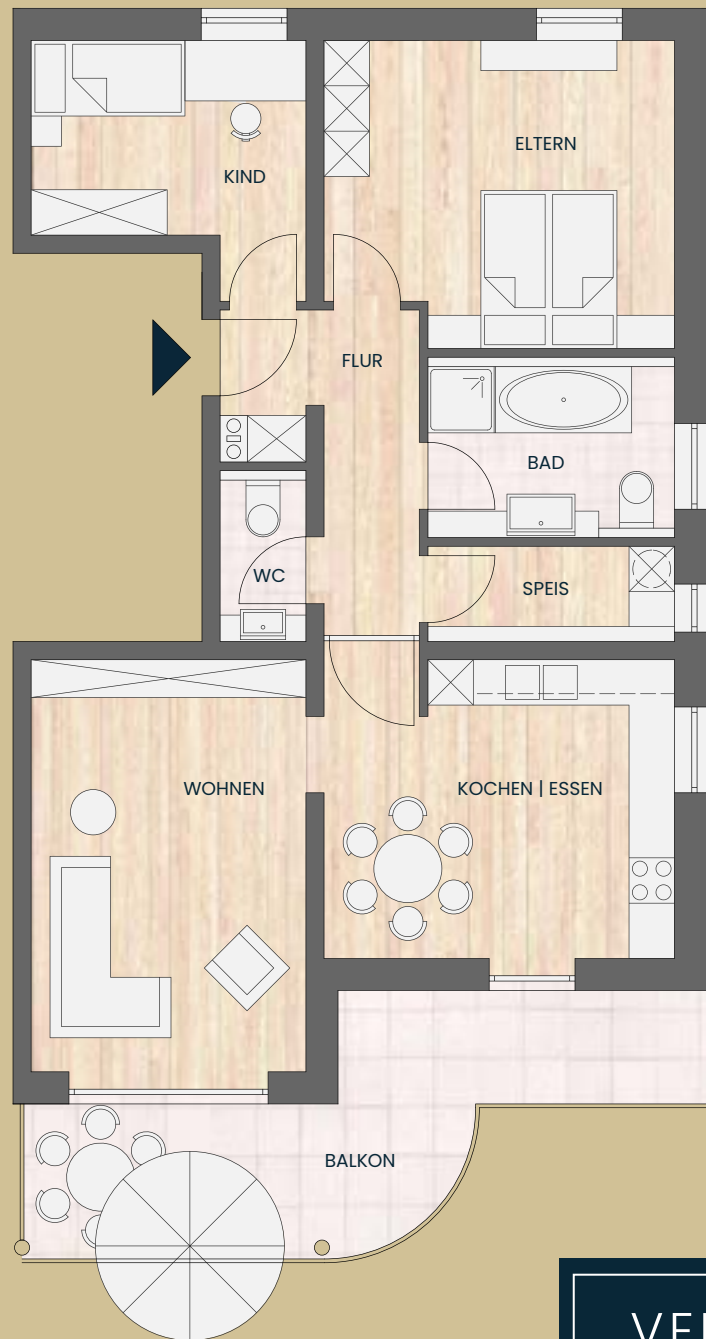
0.6

OBERGESCHOSS 2
WOHNUNG

Gesamtwohnfläche	100,48 m ²
Balkon 11,30 m ² (50%)	5,65 m ²
Keller-Abteil*	8,75 m ²

*inklusive





7,08 m² ▶ BAD

17,77 m² ▶ ELTERN

7,58 m² ▶ FLUR

10,14 m² ▶ KIND

3,97 m² ▶ SPEIS

2,33 m² ▶ WC

WOHNEN | KOCHEN
ESSEN

37,81 m²

VERKAUFT

3-ZIMMER
WOHNUNG

95,95 m²



0.7 DACHGESCHOSS WOHNUNG

Gesamtwohnfläche	95,95 m ²
Balkon 18,54 m ² (50%)	9,27 m ²
Keller-Abteil*	5,39 m ²

*inklusive



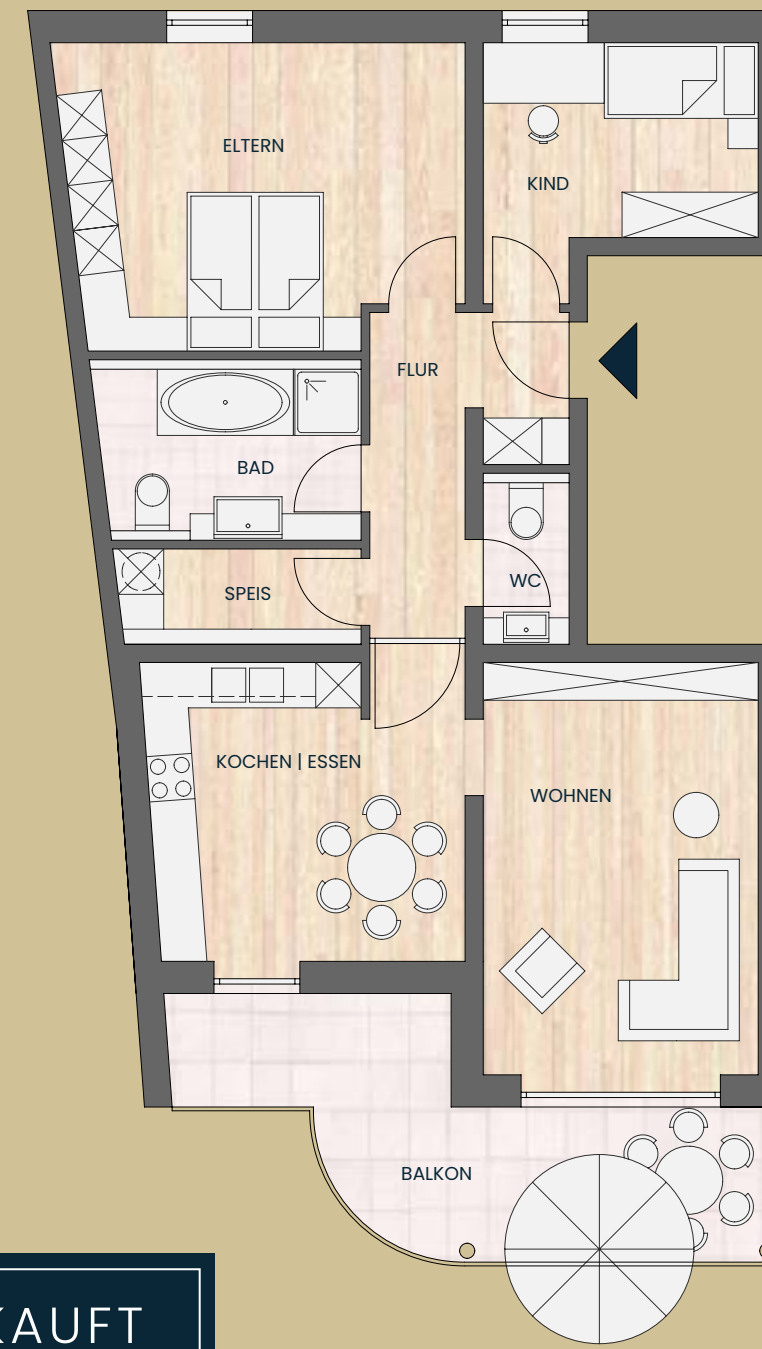


0.8

DACHGESCHOSS
WOHNUNG

Gesamtwohnfläche	96,00 m ²
Balkon 16,84 m ² (50%)	8,42 m ²
Keller-Abteil*	7,82 m ²

*inklusive



VERKAUFT

▶ 3-ZIMMER
WOHNUNG

96,00 m²

- BAD ◀ 7,47 m²
- ELTERN ◀ 20,20 m²
- FLUR ◀ 7,58 m²
- KIND ◀ 10,14 m²
- WOHNEN | KOCHEN
ESSEN ◀ 35,95 m²
- SPEIS ◀ 3,91 m²
- WC ◀ 2,33 m²





100 JAHRE BAUERFAHRUNG

Seit über 100 Jahren steht das Bauunternehmen, das mit dem Bau des Weilnböck Hauses beauftragt ist, für Qualität und Zuverlässigkeit. Als Familienunternehmen in der dritten Generation zählt es mit über 170 Mitarbeitern zu den größten Bauunternehmen im Raum Passau und macht es zur idealen Wahl für das Projekt in Hauzenberg.

Das Unternehmen hat sich seit seiner Gründung einen Ruf für Qualität und Zuverlässigkeit erarbeitet, der weit über die Region hinaus bekannt ist. Durch ihre Fachkenntnisse und ihre langjährige Praxis sind sie in der Lage, auch komplexe Bauprojekte erfolgreich umzusetzen – von der Planung über die Materialbeschaffung bis hin zur Ausführung wird nichts dem Zufall überlassen.

Das Unternehmen legt großen Wert darauf, dass Kunden nicht nur mit dem Endergebnis zufrieden sind, sondern auch mit dem gesamten Prozess.

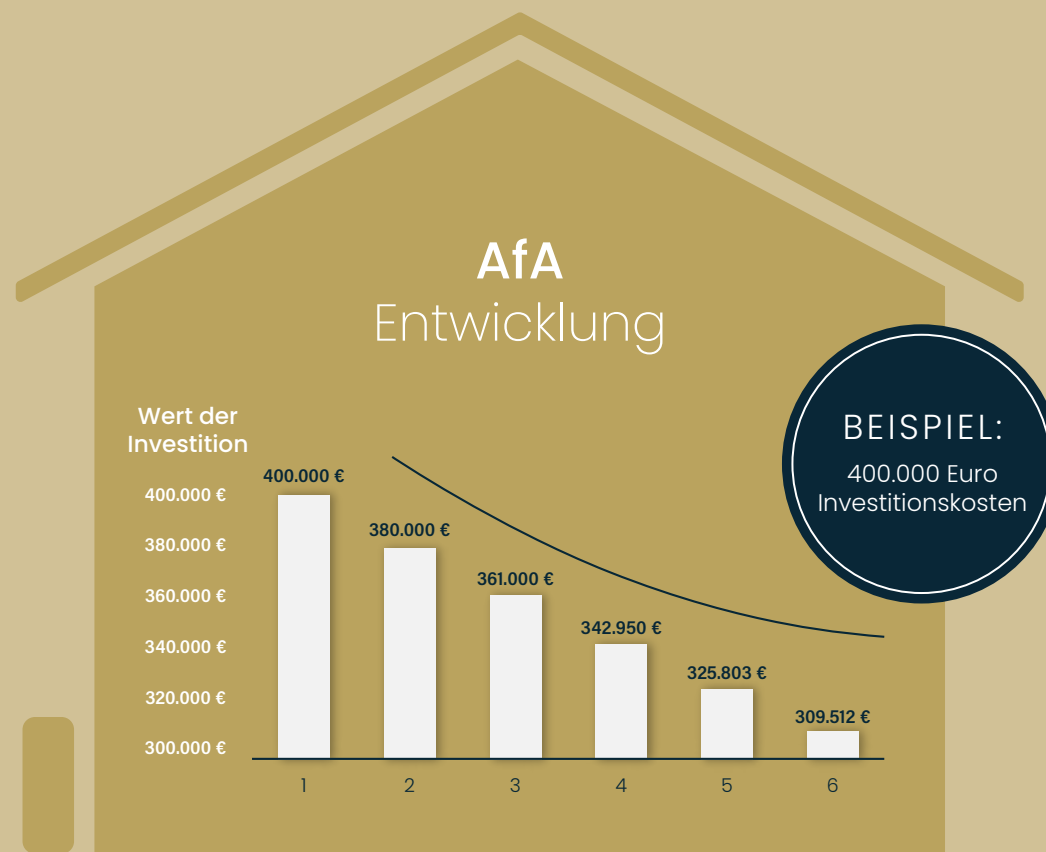


KFW 40 + QNG

► DEGRESSIVE ABSCHREIBUNG: 5 % AUF 6 JAHRE

22.03.2024: Bundesregierung beschließt aufgrund des Wachstumschancengesetzes die degressive Abschreibung, um getätigte Investitionen spürbar schneller zu refinanzieren. Begünstigt werden dabei Neubauten mit dem Energetischen Gebäudestandard EH40/QNG

Die degressive Abschreibung (AfA) sorgt dafür, dass sich Investitionen noch mehr lohnen.



Degressive AfA

- 5 Prozent pro Jahr
- Bauphase nach dem 30. September 2023 und vor dem 1. Oktober 2029

Wichtig:

- Angezeigter Baubeginn ist entscheidendes Kriterium und nicht der Bauantrag.



► FÖRDERPROGRAMM DER KFW BANK NUTZEN

Klimafreundlicher Neubau – Wohngebäude

Haus und Wohnung energieeffizient und nachhaltig bauen

Förderkredit bis zu 150.000 Euro je Wohnung

für Neubau und Erstkauf

bis zu 35 Jahre Laufzeit und bis zu 10 Jahre Zinsbindung

KfW-Wohneigentumsprogramm

Für den Kauf oder Bau eines Eigenheims

Förderkredit bis zu 100.000 Euro

für alle, die Wohnraum kaufen oder bauen und selbst darin wohnen wollen

gut kombinierbar mit anderen KfW-Förderprodukten

Wohneigentum für Familien

Für Familien mit Kindern, die klimafreundlich bauen

Förderkredit ab 0,01 % effektivem Jahreszins für einen klimafreundlichen Neubau

für den Bau und Erstkauf von Haus und Eigentumswohnung

Kredithöchstbetrag von 170.000 bis 270.000 Euro

für Familien mit Kindern und Alleinerziehende

Förderung hängt vom Einkommen ab



KONTAKT

► SIE HABEN INTERESSE
AN EINER WOHNUNG?

✉ bauer.projekt.immobilien@gmail.com

☎ +49 1515 715 35 10

**Lassen Sie sich unverbindlich
beraten!**

BAUTRÄGER

Bauer Projekt Immobilien GmbH

ENTWURFSVERFASSER

Ronald Eichberger
Architekturbüro Feßl & Partner

REDAKTION & LAYOUT

toocreative GmbH
Ringstraße 14 | 84347 Pfarrkirchen



WEILNBÖCK

H A U S

