




## Traumhaus mit Weitblick

<sup>100</sup><sub>10</sub><sup>10</sup><sub>04</sub> 121631988#PSAcTk


Objektnummer

 2015

Baujahr

 204 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 850 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

## Die Immobilie

Abschalten vom Alltag?

Dann treten sie ein, schließen  
sie Ihre Haustüre und genießen die absolute Ruhe in  
diesem Traumhaus mit Weitblick.

Es sind die kleinen Details, die sie in diesem Haus immer wieder zum Strahlen bringen, wie die schönen  
Böden, die moderne Schiebetüre im Loft Stile, die Küche mit Granitarbeitsplatte, die Metallabschlüsse an den  
Treppenstufen sowie an den Abmauerungen im  
Badezimmer und und und....

Sie haben hier ein Eigenheim mit zwei Vollgeschossen, welches ausreichend Platz bietet für eine Familie, in der jeder  
seine Rückzugsmöglichkeiten findet.

Diese moderne Immobilie liegt auf einem ca. 850 qm Grundstück mit wunderschöner Aussicht in die Natur.

Das ca. 200 m<sup>2</sup> große Haus wurde 2015 erbaut. Die Fertigstellung erfolgte 2017.

Es gelang eine perfekte  
Symbiose von moderner Wohnlichkeit.

Das Haus öffnet  
sich mit vielen Fenstern und der großen Terrasse der traumhaften Umgebung. Von der Terrasse schweift der Blick ins  
idyllische Grün. Genießen sie hier  
wundervolle Tage & Abende. Die vielen Fensterflächen fluten die Räume mit natürlichem Licht.

Besonders nennenswerte Details sind u.a. die höheren Türen,  
teilweise elektrische Rolläden, der Wäscheabwurfschacht, die  
schön gefliesten Bäder, die moderne weiße Küche und  
ein weiteres Highlight die übergroße Dusche und die  
Fussbodenheizung in fast allen Räumen prägen den  
gemütlichen Charakter des Hauses.

Beim Betreten befinden sie sich im Vorflur, welcher ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet.

Durch eine weitere Türe gelangen sie in den größeren Flur. Von hier können sie das Haus auch direkt von der Garage  
aus betreten.

Zu linker Hand finden sie die tolle  
hochwertige Küche (NP EUR 16.000,-- im Angebot  
enthalten) mit Siemens Elektrogeräten und  
Geschirrspüler auf Augenhöhe vor, das große Esszimmer mit Zugang zur Terrasse und angrenzendem

Wohnzimmer.

Die Bodenbeläge im Haus sind hochwertige Fliesen und Design-Vinyl.

Ein Anschluss für eine Solaranlage sowie einen Schwedenofen ist vorhanden, wurde bis dato nicht benötigt, da das Haus ein vorbildlich sparsames A Haus ist.

Allein die Bohrung für die Erdwärme belief sich auf rund EUR 20.000,--.

Das Erdgeschoss verfügt weiter über ein Tageslicht Badezimmer, ein Büro, einen Abstellraum und angrenzend zur Küche eine Speisekammer.

Über die Treppe mit Edelstahlgeländer und der schicken Beleuchtung gelangen sie ins Obergeschoss. Dieses bietet drei Schlafräume, davon eins mit Ankleidezimmer.

Das großzügige Badezimmer hat eine Warmwasser-Zirkulation, eine Badewanne, ein WC, einen Doppelwaschtisch und die tolle ebenerdige übergroße Dusche.

Der Dachboden und der Keller bieten zusätzlichen Stauraum.

Das Objekt und die Garage sind vollunterkellert. Die sehr große Garage ist komplett gefliest und so konzipiert, dass sie auf zwei Ebenen Ihre Fahrzeuge parken können.

Im Keller haben Sie einen Hauswirtschaftsraum mit Dusche, ein separates Gäste- WC und einen Partyraum incl. Küchenmobilar sowie in der XXL Garage ausreichend Platz für eine Werkstatt.

Die untere Einfahrt ist mit sehr schönen großen Natursteinen an der Böschung angelegt, die sich ebenfalls auch an der Terrasse wiederfinden.

Ein Brunnen wäre vorhanden. Das Haus verfügt weiter über eine Kleinkläranlage und ist mit Kalkputz versehen.

Bei der Garage oben, haben Sie noch die Möglichkeit die kurze Einfahrt, nach Ihren Wünschen mit Pflastersteinen zu verlegen.

Suchen sie etwas hochwertiges, das Bestand hat und genügend Platz für Ihre Familie bietet und wissen den Vorteil und die Ruhe eine Weilerlage zu schätzen, dann zögern Sie nicht und vereinbaren einen Besichtigungstermin.

Altenthann vergrößert sich immer weiter und ist nur ca. 20 Minuten von Regensburg entfernt.

Altenthann verfügt über einen Kindergarten sowie eine Grundschule und alle Dinge des täglichen Bedarfs finden sie nur 5 km weiter in Bernhardswald. Der Golfplatz Thiergarten ist nur 9 km entfernt.

## Flächen

Wohnfläche	<b>204 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>850 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Etagen	<b>2</b>
Stellplätze	<b>3</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2015</b>
Zustand	<b>neuwertig</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Absprache</b>
----------------------------	-----------------------

## Ausstattung

### Kellergeschoss:

Heizraum  
Waschraum mit Dusche  
WC mit Waschbecken  
2 Kellerräume  
1 Partyraum mit Einbauküche  
1 Garage oder auch als Hobbyraum nutzbar

### Ergeschoss:

Große Wohnküche mit exklusiver Einbauküche  
Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse  
Diele  
Flur  
Gäste WC  
Büro/Schlafzimmer  
Abstellraum  
Speiß

### Obergeschoss:

1 Schlafzimmer mit großer Ankleide  
2 Kinderzimmer  
Exklusives Bad mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken  
Flur

Heizungsart	<b>Fußbodenheizung</b>
-------------	------------------------

Befeuernung	<b>Erdwärme</b>
-------------	-----------------

✓ Gäste-WC

## Preise

Kaufpreis	<b>590.000 €</b>
-----------	------------------

Käuferprovision	<b>Käuferprovision: 3,48% inkl. gesetzl. Mwst. vom Kaufpreis</b>
-----------------	--

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Endenergiebedarf	<b>27,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Erdwärme</b>
Energieeffizienzklasse	<b>A+</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>2015</b>
Energieausweis- Ausstellungsdatum	<b>1970-01-01</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>vor 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen



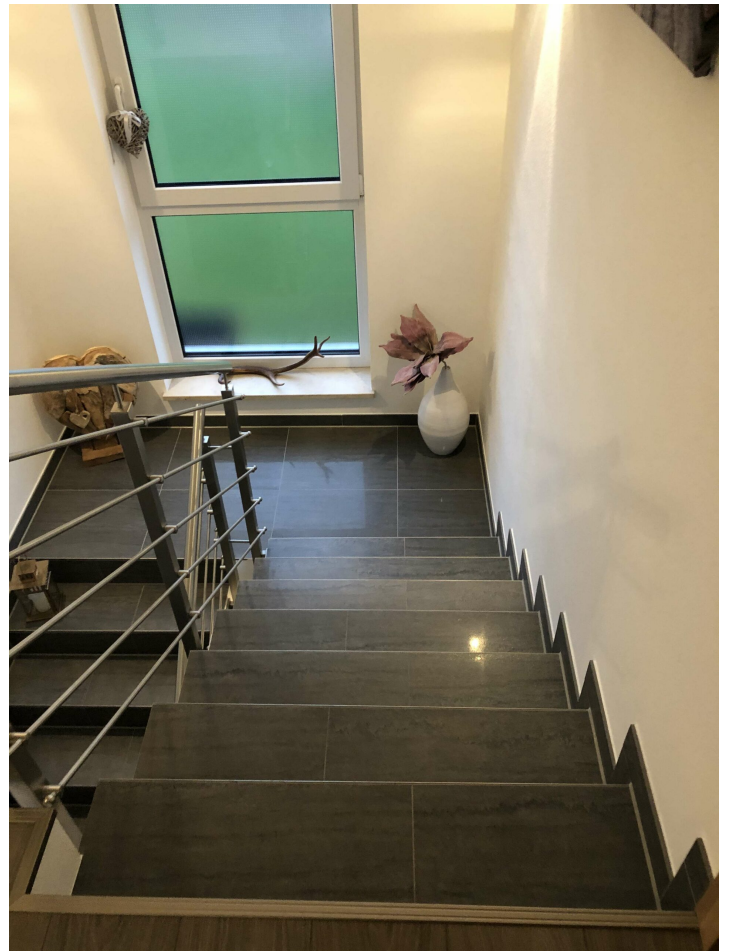


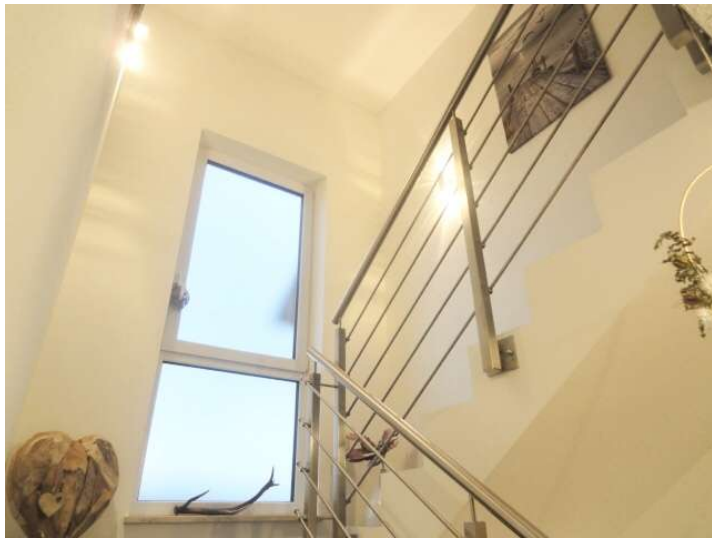


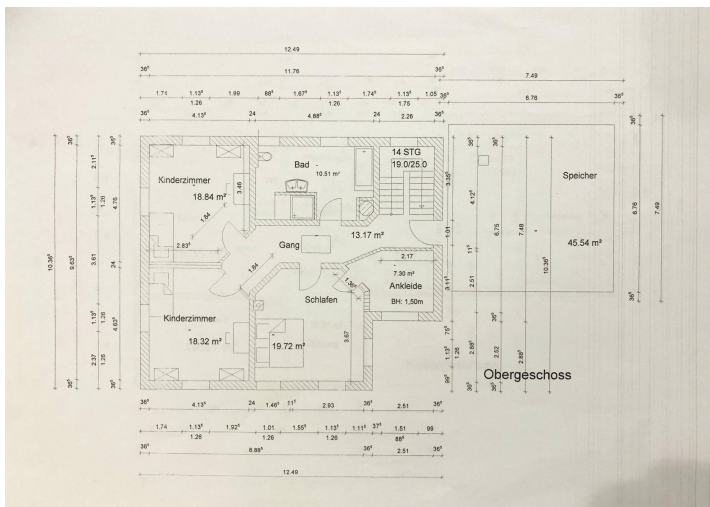
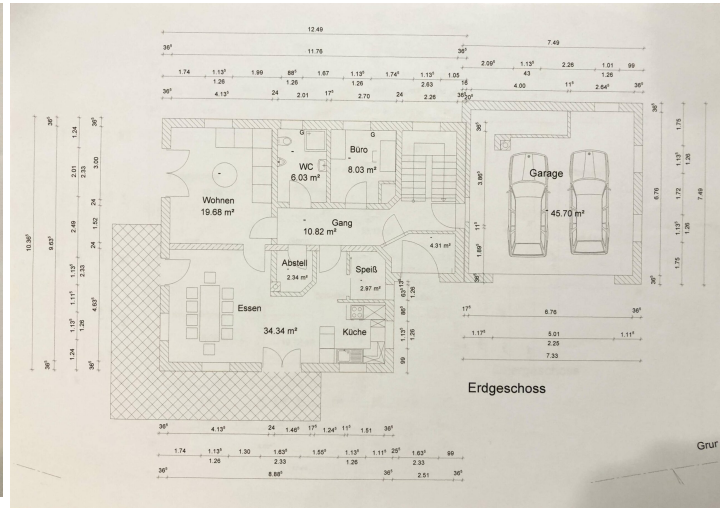
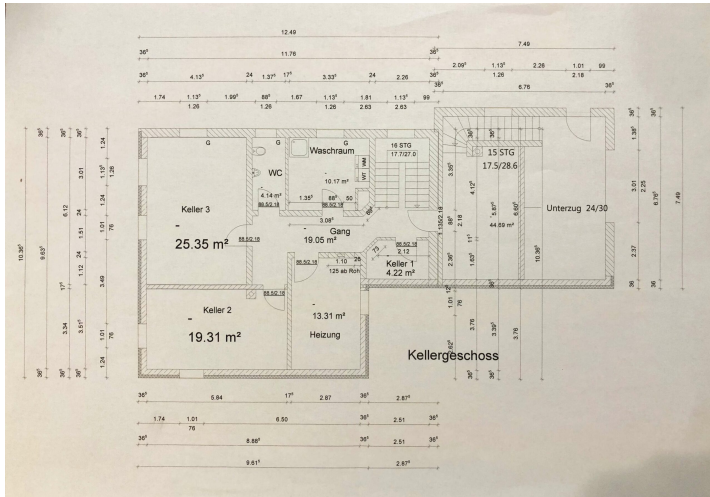












## Kontakt

Peter Dippold

The logo for Immobilien24plus, featuring a gold crown icon above the text "Immobilien24plus" in white, all set against a dark blue rectangular background.

Immobilien24plus

Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

E-Mail **info@immobilien24plus.de**