

Exposé

Erdgeschosswohnung in Hettenshausen / Jahnhöhe

**Nachhaltig leben: EG-Wohnung mit Garten im KfW40 EH
QNG Standard!**



Objekt-Nr. **OM-330068**

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **519.775 €**

Ansprechpartner:
Aaron Rußwurm

85276 Hettenshausen / Jahnhöhe
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Zustand	Erstbezug
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	84,88 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Stellplätze	2
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Das geplante Bauprojekt in Hettenshausen - Ortsteil Jahnöhe besticht durch seine hochwertige, moderne und nachhaltige Bauweise sowie seine ausgezeichnete infrastrukturelle Anbindung.

Das Gebäude wird gemäß dem besonders nachhaltigen KfW 40 - EH QNG-Standard errichtet, was sich vor allem an niedrigen Heizkosten widerspiegelt. Sie haben außerdem die Möglichkeit, von einem vergünstigten KfW-Darlehen zu profitieren. WAS FÜR SIE ALS ZUKÜNFTIGEN EIGENTÜMER einen der höchsten und besten Gebäudestandards bedeutet.

Dies zeigt sich vor allem bei den niedrigen Betriebskosten wieder. Besonders bemerkenswert ist die erstklassige und moderne Ausstattung des Gebäudes und der Wohnungen.

Zusätzlich verfügt die Anlage über einen Personenaufzug, der den Zugang zu den oberen Wohnungen erleichtert. Die Wohnungen sind somit auch für ältere Menschen ideal geeignet. Derzeit haben Sie die Möglichkeit, individuelle Anpassungen an den Räumlichkeiten in Absprache vorzunehmen.

Die Geschäftsleitung der Rußwurm & Fisteo Immobilien GbR freut sich, dieses besondere Projekt begleiten und Ihnen anbieten zu dürfen. Gerne stellen wir Ihnen das Projekt in einem unverbindlichen persönlichen Gespräch vor.

Energieausweis in Bearbeitung, da Neubau in Projektionsphase!

Ausstattung

Gebäude-Highlights:

- Massivbauweise nach KfW40 - EH QNG Standard
- Sonderabschreibungsmöglichkeit sowie degressive Abschreibung (10% p.a.)
- Möglichkeit Inanspruchnahme KfW 40 EH QNG Kredit (150.000 EUR)
- Moderne Luft-Wasser-Wärmepumpe
- perfekte Ausrichtung der Balkon- und Terrassenflächen (Süd-Ausrichtung)
- moderner und durchdachter Wohnungsschnitt
- Personenaufzugsanlage
- Eigener Abstellraum
- Möglichkeit Carport für EG Wohnungen

Ausstattung der Wohnung:

- eigener Gartenanteil ca. 48 m² (Sondernutzungsrecht)
- dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Fußbodenheizung, jeder Raum individuell steuerbar
- elektrische Rollläden
- Auswahl an Bodenmaterial
- hochwertige Sanitärausstattung
- ebengleiche Dusche
- Handtuchheizkörper im Bad

Weitere Infos erhalten Sie auf Anfrage!

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Barrierefrei

Sonstiges

Bei Kontaktaufnahme bitte folgende Angaben mitteilen, damit wir Ihnen eine entsprechende Servicequalität bieten können: Vor-/Nachname, E-Mail Adresse und Telefonnummer. Dieses 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 unserem Maklerbüro übernommen wird. Dargestellte Möbel, Einbauten und Grafiken sind beispielhaft. Die Grundrisse sind nicht zur Maßnahme für die Möblierung geeignet.

Ein Angebot von:

Aaron Rußwurm, Robert Fistea

Rußwurm & Fistea Immobilien GbR

Oberringstraße 19

85051 Ingolstadt

Web: www.russwurm-fistea-immobilien.de

E-Mail: info@russwurm-fistea.de

Steuernummer: 124/173/56949 Finanzamt Ingolstadt

Gewerbeerlaubnis nach §34c GewO durch IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

Lage

Das geplante Bauvorhaben befindet sich in der idyllischen Stadt Pfaffenhofen an der Ilm, in der beliebten Wohnlage der Carl-Orff-Straße 12. Pfaffenhofen, mit rund 26.000 Einwohnern, ist eine aufstrebende Kreisstadt im Herzen Bayerns und überzeugt durch ihre hohe Lebensqualität, wirtschaftliche Stärke und hervorragende Infrastruktur.

Die Lage bietet eine perfekte Kombination aus ruhigem Wohnumfeld und schneller Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Spielplätze und Sportplätze. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Kindergärten sind ebenfalls gut erreichbar, sodass die Lage ideal für Familien und Pendler ist.

Pfaffenhofen verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Der Bahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet Verbindungen nach München und Ingolstadt. Auch die Autobahn A9 ist nur eine kurze Autofahrt entfernt, was Pendlern zusätzlichen Komfort bietet.

Entfernungen im Überblick:

Bahnhof Pfaffenhofen: ca. 2.600 Meter

Autobahn A9: ca. 9,4 Kilometer

Kindergarten: ca. 2.700 Meter

Grundschule: ca. 3.300 Meter

Lebensmittelgeschäfte: ab ca. 1.700 Meter

Spielplatz, Sportplätze: ab ca. 100 Meter

Die attraktive Lage von Pfaffenhofen, eingebettet in die reizvolle Landschaft der Hallertau, bietet eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Erholung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Ansicht Süd-Osten



Ansicht Nord-Osten

Exposé - Galerie



Beispiel_Rendering_Wohnen



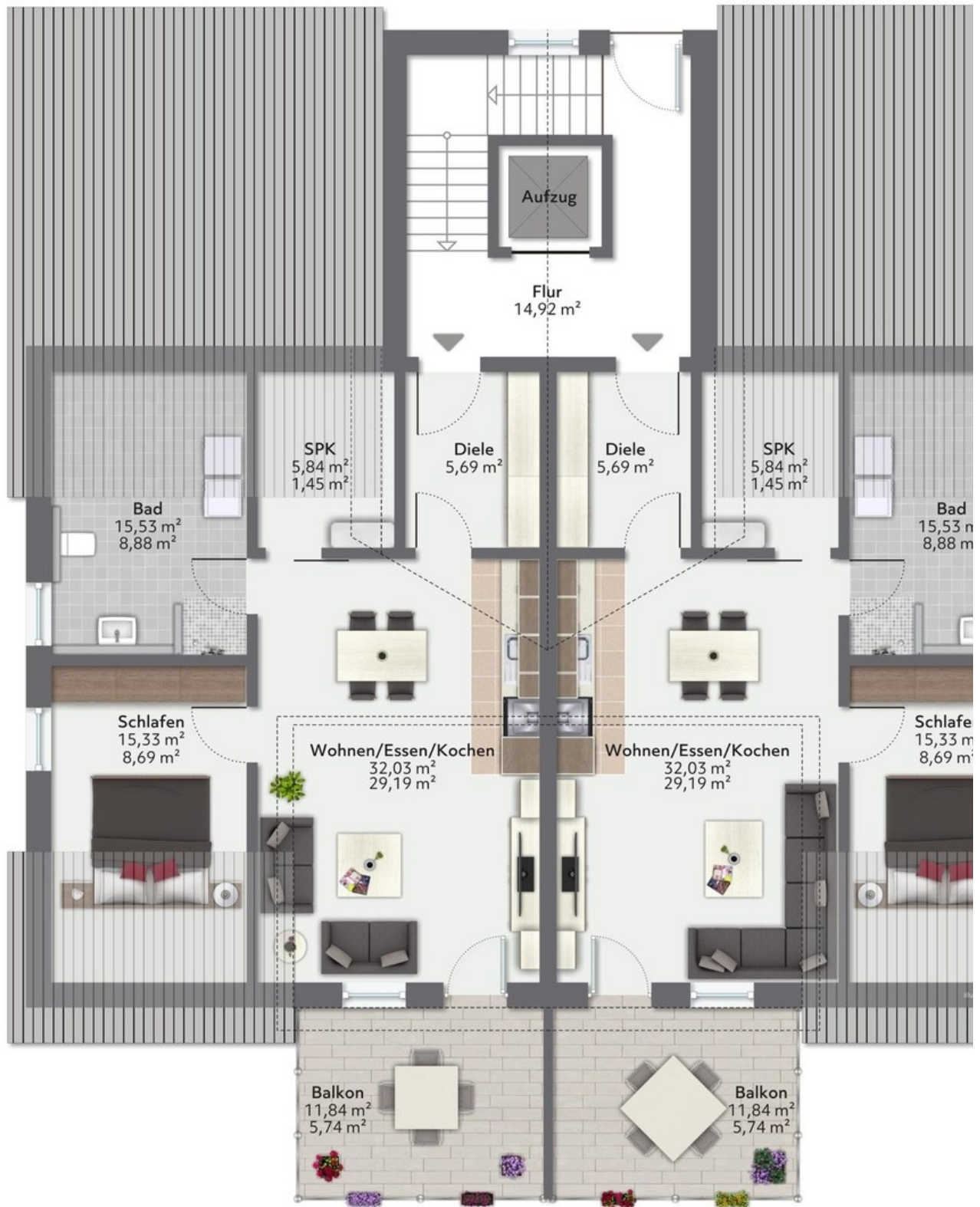
Beispiel_Rendering_Schlafen

Exposé - Galerie



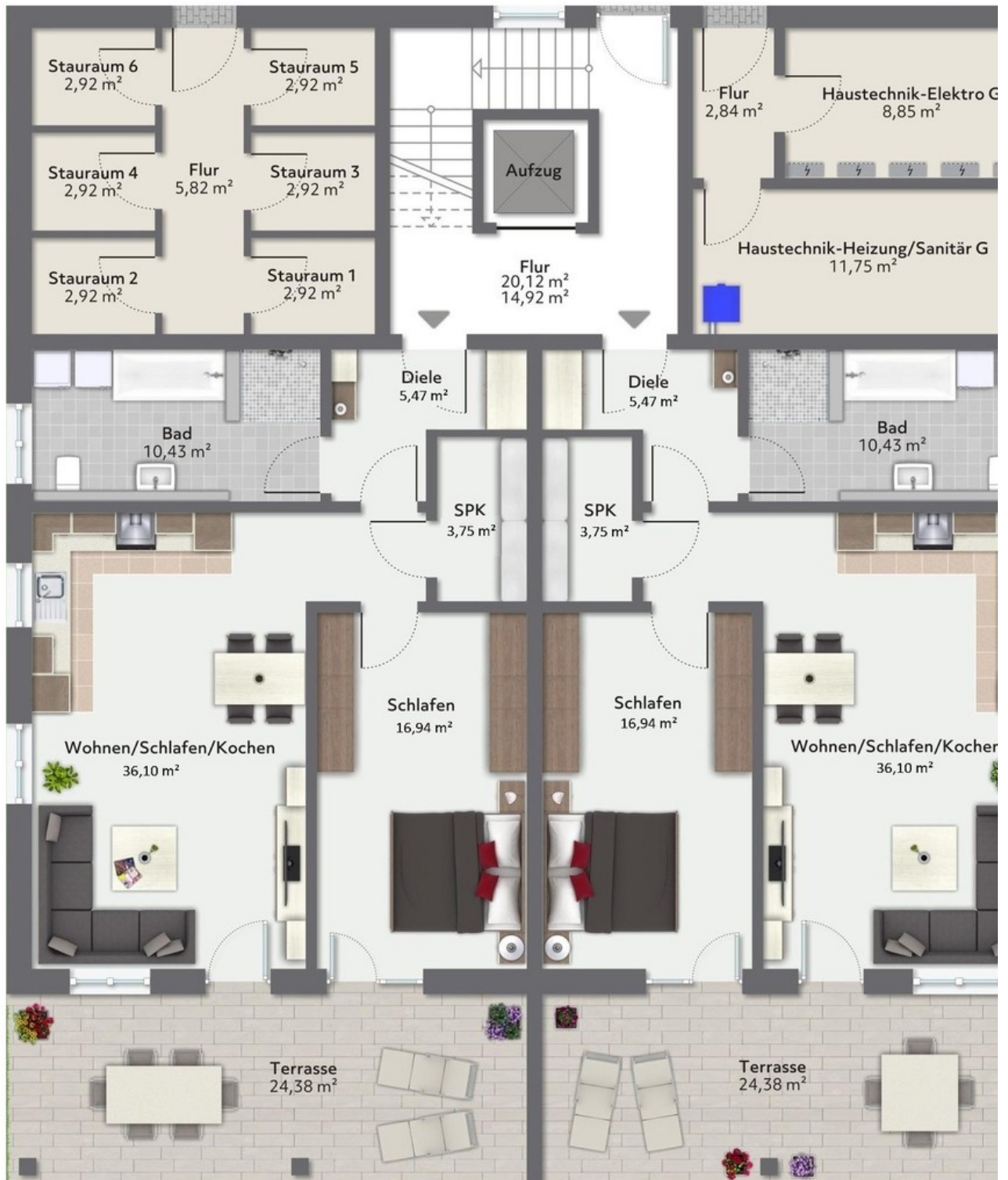
Beispiel_Rendering_Bad

Exposé - Grundrisse



Grundriss_Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss_Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss_Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss_Wohnung_2