Immobilien-Exposé

Neubau! 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon– KfW-Standard & Top-Ausstattung

Objekt-Nr. 170

Wohnung zum Kauf

in 94330 Aiterhofen







Details

Barrierefrei

Kaufpreis **239.500 €**	Wohnfläche **53,8 m²**	Zimmer **2**
Balkon/Terrasse Fläche **3,1 m²**	Verfügbar ab **04.2027**	Barrierefrei **Ja**
Baujahr **2027**	Kategorie **Gehoben**	Zustand **Erstbezug**
Etage **1**	Schlafzimmer **1**	Badezimmer **1**
Balkone **1**	Bad mit **Dusche, Fenster**	Boden **Fliesen, Kunststoff**

Stellplätze

Außenstellplatz

Anzahl **1**	Kaufpreis pro Einheit **12.000 €**

Beschreibung

Objektbeschreibung – 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon (Gemeinde Aiterhofen)

In ruhiger Lage von Geltolfing entsteht ein modernes Mehrfamilienhaus mit 8 Wohneinheiten in massiver Bauweise. Die angebotene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine sonnige Balkon mit direktem Zugang ins Freie.

Der Neubau wird im energieeffizienten KfW-Standard (Programm 296/298) errichtet und erfüllt die Anforderungen des GEG. Eine Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung sowie dezentrale Wohnraumlüftung sorgen für niedrige Energiekosten und ein angenehmes Wohnklima.

Die Wohnung bietet einen großzügigen Wohn-/Essbereich, ein Schlafzimmer sowie ein modernes Bad mit bodengleicher Dusche. Dreifach verglaste Fenster und elektrische Rollläden gewährleisten hohen Wohnkomfort. Hochwertige Vinylböden und Feinsteinzeugfliesen runden die Ausstattung ab.

Ein Außenstellplatz sowie gemeinschaftliche Flächen wie Fahrrad- und Müllbereiche sind vorhanden.

Besonderheit: KfW-Darlehen über 100.000 € zu 0,76 % p.a. ist vom Käufer zu übernehmen.

Ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

Ausstattung

Ausstattung – kompakt & übersichtlich

 Bauweise & Energie
Massivbau · KfW-Effizienzhaus (296/298) · Luft-Wasser-Wärmepumpe
 Fenster & Sonnenschutz
3-fach-Verglasung (U-Wert ca. 0,7–0,9) · elektrische Rollläden
 Heizung & Klima
Fußbodenheizung in allen Räumen · dezentrale Wohnraumlüftung
 Innenausstattung
Vinylböden · Feinsteinzeug im Bad · weiße Wände · bodengleiche Dusche
 Elektro & Technik
DIN VDE Installation · Netzwerkanschlüsse · Gegensprechanlage · Vorbereitung E-Mobilität
 Außenbereich
Balkon · Außenstellplatz · Fahrradbereich · Müllplatz · Außenanlagen

Fazit: Moderne, energieeffiziente Ausstattung mit hohem Wohnkomfort.

Sonstiges

Hinweise für Interessenten

 Tippgeber-Prämie
Empfehlen Sie uns Verkäufer oder Vermieter und sichern Sie sich bei erfolgreichem Abschluss bis zu 10 % unserer Netto-Provision.
⚠ Hinweis
Änderungen, Irrtümer und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.
 Geldwäschegesetz (GwG)
Vor Besichtigung/Kaufverhandlung ist eine Identitätsprüfung erforderlich:
Privatpersonen: Personalausweis (Vor- und Rückseite)

Juristische Personen: Handelsregisterauszug
Zusätzlich erfolgen PEP- und Interessensprüfungen.
⚖ Haftung
Alle Angaben basieren auf Auftraggeber Informationen. Keine Haftung für Richtigkeit/Vollständigkeit.
 Datenschutz
https://www.wick-immo.com/datenschutzerklaerung/
 Kontakt
Bitte senden Sie Ihre Anfrage über das Portal. Sie erhalten anschließend das Exposé mit Objektadresse.
Besichtigungen nach Vereinbarung.

Lage & Umgebung

94330 Aiterhofen

Die Immobilie liegt in Aiterhofen (OT) in ruhiger, naturnaher Umgebung mit guter Anbindung an Straubing (ca. wenige Fahrminuten). Einkaufsmöglichkeiten, Schule und Kindergarten befinden sich im Ort bzw. in der näheren Umgebung.

Über die B8 und A3 besteht eine schnelle Verkehrsanbindung, der Bahnhof Aiterhofen ergänzt die Infrastruktur. Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeitwert durch Grünflächen, Radwege und die Nähe zur Donau.



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Energieausweis

Baujahr
2027

Energieausweistyp
Bedarf

Gültig bis
16.11.2035

Ausstellungsdatum
17.11.2025

Endenergiebedarf
13,2 kWh/(m²·a)

Energieeffizienzklasse
A+

Wesentlicher Energieträger
Umweltwärme

Heizungsart
Fußbodenheizung

Energieausweis
2014





Ansicht



Ansicht



Ansicht

Kontakt

WICK IMMOBILIEN

Nörerstraße 26a

94469 Deggendorf

Telefon: +4999134467848

E-Mail: info@wick-immo.com

Ihr Ansprechpartner

Herr Olaf Wick

Impressum

www.wick-immo.com/impressum

Besuchen Sie uns im Internet

www.wick-immo.com

Diese Immobilie online

www.wick-immo.com/immobilie/neubau-2-zimmer-erdgeschosswohnung-mit-terrasse-kfw-standard-top-ausstattung