

## Exposé

Gartenwohnung mit 3 Zimmern und  
Terrasse -  
Moderne, stilvolle  
Neubauwohnungen in KfW55-  
Bauweise in Kelheim





### Eckdaten

Fertigstellung: 2021  
Bauart: Massivbau  
Zustand: Erstbezug  
Wohnfläche: ca. 73,75 m<sup>2</sup>  
Zimmer: 3  
Neu zu errichtende Gebäude gem. § 80 (1) GEG

**Kaufpreis: 258.500,00 EUR**  
keine zusätzliche Käuferprovision

### Ausstattung

Abstellraum  
Badewanne  
Erstbezug  
Personenaufzug  
Tageslichtbad  
Terrasse

### Objektbeschreibung

Am südlichen Stadtrand entsteht ein modernes Wohnensemble auf einem fast 5.000 m<sup>2</sup> großem Grundstück.

Die Architektur und Bauweise bietet Ihnen viele Vorteile:

KfW55 Energieeffizienz (mit bis zu 18.000,- € staatlichen Zuschuss)

Massive Ziegelbauweise (ohne schädliche Styropor/Styrodur Fassadendämmung)

Durchdachte Grundrisse

Balkone, Privat (!)-Gärten oder Dachterrassen bei jeder Wohnung

Viel Licht und Sonne durch Süd-West-Ausrichtung

Lift

Tiefgaragen- und Außenstellplätze

Eigene Kellerabteile

Moderne Tageslicht-Bäder mit bodengleichen Duschen

## Objektbeschreibung

Echtholzparkett, Marken-Armaturen, großformatige Feinsteinzeugfliesen.....

Jede Wohnung mit eigener (Haus-)Eingangstüre

Top Preis-Leistungs-Verhältnis - ab 3.500,- €/m<sup>2</sup>

Und das Beste. Sie kaufen direkt vom Hersteller.

Keine "Zwischenhändler", wie beim typischen Bauträgergeschäft.

Das Gebäude wird von einem familiengeführten regionalen Bauunternehmen erstellt. Daher auch die vernünftigen Kaufpreise!

Die Balkone, Gärten, Loggien und Terrassen sind alle nach Süden und Westen ausgerichtet, die Eingangsseiten zum Norden und Osten in einen geschützten Atriumbereich mit "come-together " Flächen (Bänke, Allgemeingarten....)!

Wohnungen gibt es von 2 bis 4 Zimmern, von 50 bis 110 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ab 175.000,- €!

Ein eigenes Kellerabteil gehört zum Angebot dazu. Eine Auswahl an Tiefgaragen- und Außenstellplätzen steht Ihnen frei (Tiefgaragenplatz 17.500,- € / Außenstellplatz 7.500,- €).

Jetzt können Sie noch Grundrissänderungen durchführen und vor allem nach Ihren Wünschen Bodenbeläge, Fliesen und Badezimmer aussuchen (eine kleine Auswahl an Mustern liegt bei uns im Büro)!

Wir möchten Ihnen eine helle 3-Zimmer-Gartenwohnung vorstellen:

Auf etwa 74 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sich Ihnen ein heller, lichtverwöhnter Grundriss an.

Über eine eigene Haustüre gelangen Sie in Ihre Diele. Von dort geht es linker Hand in das moderne Tageslichtbad. Wählen Sie zwischen bodengleicher Dusche oder Badewanne. Geradeaus führt der Weg in das über 38 m<sup>2</sup> große Wohn-Esszimmer. Parkett, viele Glasflächen (4 doppelflügelige bodentiefe Fenster) und der direkte Ausgang auf die Süd-Terrasse verwöhnen diesen Raum mit viel Licht und geben eine tolle Wohnatmosphäre vor. Genießen Sie auf Ihrer Sonnenterrasse (ca. 8 m<sup>2</sup>) und in Ihrem eigenen Privatgarten Ihre Frei- und Auszeit! Die Küche kann perfekt offen zum Wohnraum integriert werden. Ein Schlafzimmer mit Balkontüre und Zutritt auf den Süd-Balkon, sowie eine Abstellkammer machen die Wohnung perfekt. Möchten Sie auf die Abstellkammer verzichten, dann könnten Sie das dritte Zimmer entsprechend vergrößern.

### Lage

Die Kreisstadt Kelheim entwickelt sich immer mehr zum Geheimtipp:

Eine tolle Altstadt, die herrliche Befreiungshalle, der weltberühmte Donaudurchbruch, wunderschöne Umgebungsnatur, beste Infrastruktur (Anbindung an München, Ingolstadt, Landshut, Regensburg), alle Einrichtungen des täglichen Lebens und darüber hinaus vor Ort (Grund- und Hauptschule, Gymnasium, Berufsschule, Krankenhaus, Einkaufszentrum, diverse Supermärkte, verschieden Ämter (Amtsgericht, Finanzamt, Landratsamt....), Schwimmbad und vieles mehr!

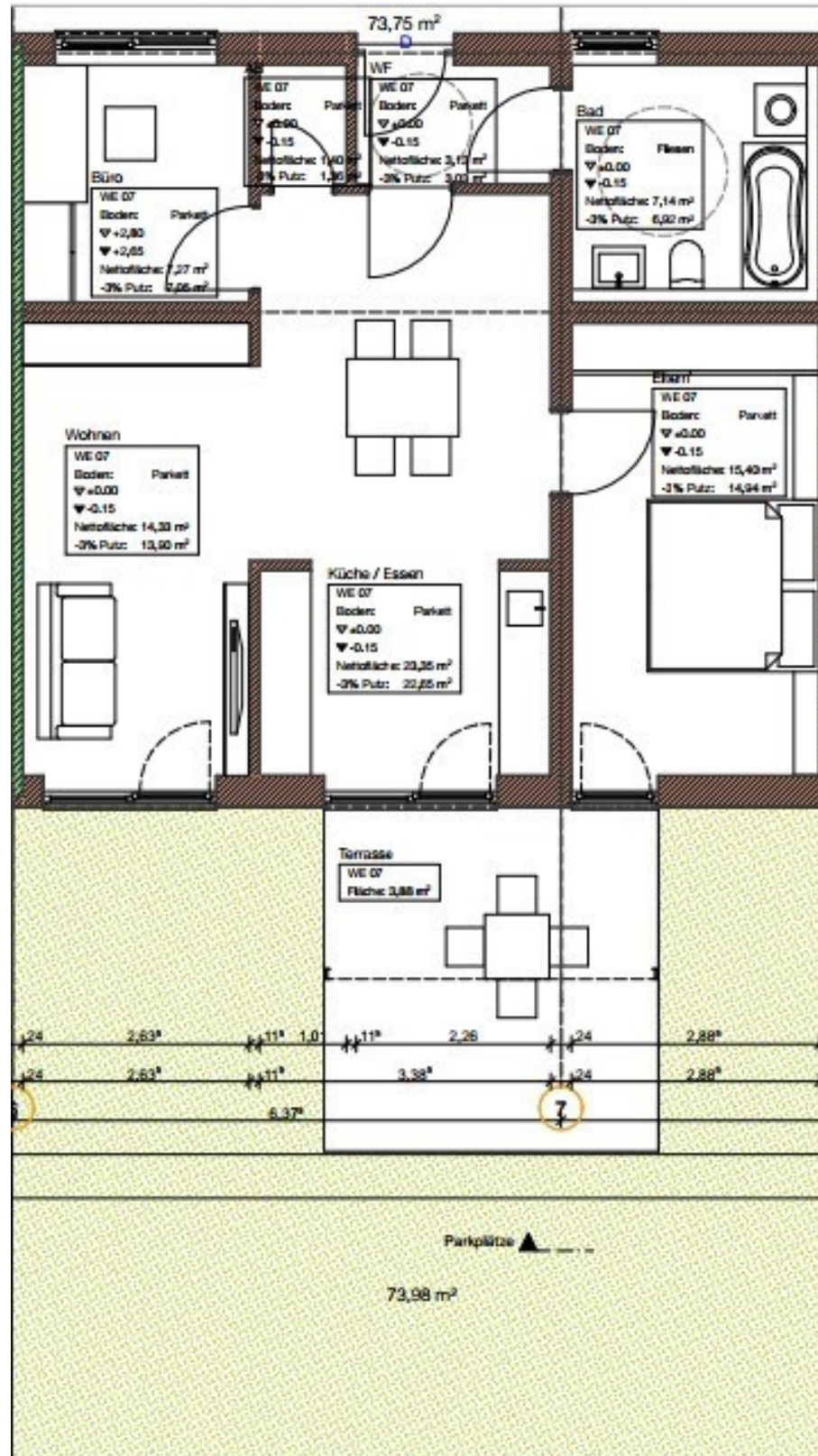
Trotzdem ist hier entspanntes Wohnen angesagt und die übersichtliche Stadt trägt vieles dazu bei (kurze Wege, keine Staus, Parkplätze.....).











Grundriss Wohnung Nummer 7 - nicht maßstabsgetreu

