

HP78148

Familienfreundliche Neubau DHH in Wiesent



Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent

Baujahr	2023
Wohnfläche	122 m ²
Grundstückfläche	276 m ²
Kaufpreis	569.000 €



Haus

Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent

ECKDATEN

Baujahr	2023	Qualität der Ausstattung	Gehoben
Wohnfläche	122 m²	Zustand	Neubau
Anzahl Zimmer	4	Heizungsart	Wärmepumpe
Anzahl Schlafzimmer	3	Grundstückfläche	276 m²
Anzahl Badezimmer	1	Gartenfläche	150 m²
Anzahl Stellplätze	2	Terrassenfläche	20 m²

KÄUFERPROVISION

Objekt ist Provisionsfrei

UNSERE KONTAKTDATEN

H+P Immobilien GmbH
Kumpfmühler Straße 30
93051 Regensburg
Telefon: +49 (0) 941 / 7884 3430
info@hplusp-immobilien.de

Haus

Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent



Außenansicht Hauseingang

OBJEKTBSCHREIBUNG

Die angebotene, hochwertig ausgestattete Neubau Doppelhaushälfte hat ca. 122 m² Wohnfläche, verteilt auf 4 Zimmer und eignet sich daher optimal für Sie und Ihre Familie. Lichtdurchflutete Räume sowie ein gut durchdachter Grundriss zeichnet diese DHH in Wiesent aus. Das Highlight sind die besonders großen Fensterflächen beim Wohn-/Ess-Kochbereich mit Austritt auf die ca. 20 m² große nach Westen ausgerichtete Terrasse und den ca. 150 m² großen Garten. Zusätzlich finden Sie im Erdgeschoss das Gäste-WC, den Technikraum, den Abstellraum unter der Treppe sowie Platz für eine Garderobe im Eingangsbereich. Angrenzend an die Küche befindet sich zudem die Speise. Über die massive Echtholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss mit 3 Schlafzimmern und dem großen Badezimmer mit Tageslichtfenster, Badewanne und bodengleicher Dusche. Im gesamten Obergeschoss sind LED-Deckenspots verbaut. Das Dachgeschoss wurde vollständig mit OSB-Platten ausgelegt und bietet mit einer Fläche von ca. 50-60 m² zusätzlichen Stauraum. Alle Wohnräume sind mit hochwertigen Landhausdielen von Thede & Witte ausgestattet, die Bäder mit exklusiven und modernen dunkelgrauen Fliesen. Zusätzlich zu erwerben sind 2 großzügige Außenstellplätze zu je 9.000,00 €.

Gesamtpreis inkl. Stellplätze: 587.000 €

Haus

Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent



Eingangsbereich

LAGEBESCHREIBUNG

Diese Doppelhaushälfte punktet nicht nur mit den vielen Highlights und der hochwertigen Ausstattung, sondern auch mit der unschlagbaren Lage. Wer in einer ruhigen Umgebung wohnen möchte und trotzdem gerne alle Vorteile einer guten Infrastruktur genießen will, ist in Wiesent genau richtig!

Das Haus befindet sich in einer zentralen, ruhigen Lage mit einer sehr guten Anbindung an die Autobahn A3, sowohl nach Regensburg, als auch nach Straubing. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs, sowie Schulen und ein kleiner Marktplatz, sind in Wiesent oder im Nachbarort Wörth a. d. Donau zu finden. Besonders hervorzuheben ist jedoch der Naherholungsfaktor, den Ihnen Wiesent bietet: tolle Rad- und Spazierwege, das Höllbachtal und der Nepal Himalaya Tempel sind nur wenige Beispiele für eine vielseitige und abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Das Zentrum der Weltkulturerbe Stadt Regensburg erreichen Sie in unter einer halben Stunde. Wiesent liegt nahezu genau zwischen den beiden Universitätsstädten Straubing und Regensburg.

Haus

Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent



Wohn-/Essbereich

AUSSTATTUNG

- KfW 55 Energiestandard
- Luftwärmepumpe von Stiebel Eltron
- Fußbodenheizung
- 3-fach verglaste Fenster (außen anthrazit, innen weiß)
- Schüco Schiebe-Tür zur Terrasse
- Elektrische Rollos
- LED-Deckenspots im gesamten Obergeschoss
- Ritto Videosprechanlage mit PIN-Feld zum Aufsperrern
- Glasfaseranschluss
- Landhausdiele von Thede & Witte
- Massive Echtholztreppe
- Hochwertige Fliesen in Bad und Gäste- WC
- Gehobene Badausstattung mit Unterputzarmaturen
- Dachgeschoss als Stauraum
- Ca. 150 m² Gartenfläche zzgl. großzügiger Terrasse (ca. 20 m²)
- 2 Außenstellplätze

Haus

Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent



Wohn-/Essbereich



Küche mit Speise

Haus

Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent



Koch-/Essbereich



Gäste-WC Erdgeschoss

Haus

Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent



Abstellraum



Treppenaufgang

Haus

Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent



Flur Obergeschoss



Schlafzimmer

Haus

Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent



Kinderzimmer



Büro

Haus

Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent



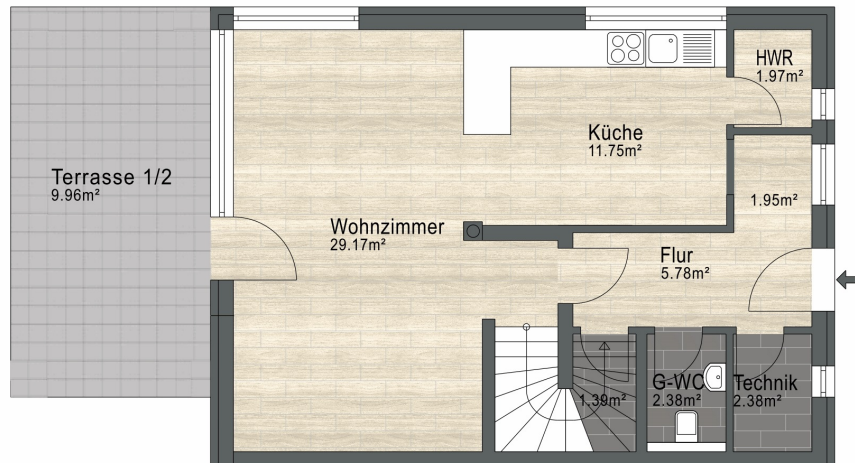
Badezimmer



Badezimmer

Haus

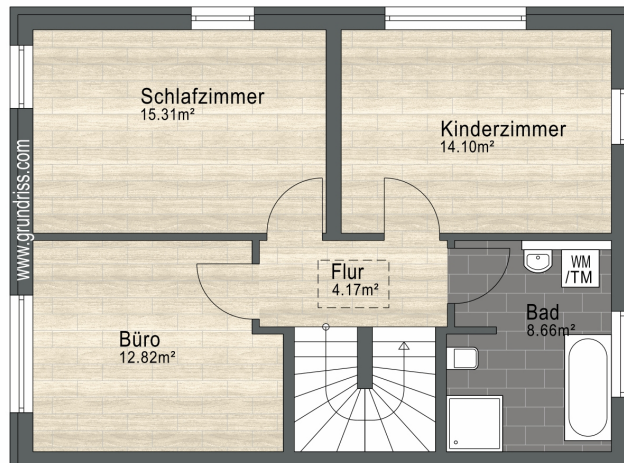
Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent



Grundriss Erdgeschoss

Haus

Frauenzeller Straße 2b | 93109 Wiesent



Grundriss Obergeschoss