



Objektnummer 0001452

Traumlage direkt an der Altmühl: Neubau 3-Zimmer-Erdgeschoss-Whg. vor den Toren von Beilngries

Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

[Online ansehen](#)

Eckdaten

Kaufpreis	448.500,00 €
Provision	Ein Kauf erfolgt ohne zusätzliche MAKLER- bzw. VERMITTLUNG
Wohnfläche	111,3 m²
Anzahl Zimmer	3,0
Anzahl Stellplätze	2,0
Baujahr	2022
Zustand	ERSTBEZUG
Ausstattungskategorie	Gehoben
Bad	Dusche, Wanne, Fenster
Heizungsart	Fussboden
Befeuerung	Pellet
Stellplatzart	Garage,
Ausrichtung Balkon/ Terrasse	Südwest
Kabel/SAT TV	
Barrierefrei	
Wasch / Trockenraum	
Bauweise	Massiv
Energietyp	Kfw40
Gäste-WC	
Seniorenrecht	

Energieausweis

Hauptbüro: Ingolstädter Straße 18, Beilngries	Repräsentationsbüro: Hauptstraße 42, 92339 Beilngries
Tel.: 08461 – 7 02 38 Fax: 08461 – 92 86	Schaufenster: Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg Marktplatz 16, 91171 Greding
Mail: info@immobilien-mitzam.de	

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Energiebedarf	30,00 kWh/(m²*a)
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2021

Objektbeschreibung

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre hochwertige Ausstattung sowie ihre einmalige unverbaubare Traumlage direkt an der Altmühl zwischen Beilngries (4km) und Dietfurt. Genießen sie eine Traumwohnung in Traumlage Mitten im Altmühltal und in verkehrsgünstiger Lage.

Objektbeschreibung

Raumaufteilung:

Erdgeschoss: Windfang/Garderobe, Ess- Wohnzimmer mit offener Küche, Gäste-WC, Terrassen-Balkon (Südwest), Schlafzimmer, Büro, Hauswirtschaftsraum, Bad: Wanne, Dusche, Doppelwaschtisch, WC

Sonstiges:

- große Garage mit Kfz-Stellplatz für 17.500,-- EUR;*
- separater Kfz-Stellplatz für 7.500,-- EUR*

Fakten/Highlights:

- barrierefreier Zugang;*
- Mauerwerk: 42,5 cm Ziegel Silvacor W07 gefüllt mit Nadelholzfasern;*
- Energieeffizienzklasse A+;*
- ETA Pellets-Zentralheizung;*

Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

- **Komplett Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten;**
 - **Dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung;**
 - **Eigener Eingang mit Aluminium Haustür 3-fach verglast mit 3-Punktverriegelung;**
 - **Videogegensprechanlage;**
 - **3-fach verglaste Schüco Kunststofffenster anthrazit/weiß mit Natursteinbänken;**
 - **komplett elektrische Rollläden;**
 - **Elektrische Raffstores mit Fliegengittern an den Terrassentüren;**
 - **Bäder mit gehobener Ausstattung (Hans Grohe Armaturen, Burgbad etc.)**
z.B. **Keramag Spülrandlose Toiletten mit Softclose;**
 - **Zimmertüren CPL Eiche Altholz mit 2,10 m Durchgangshöhe;**
 - **Dachgeschoss mit Deckenspots versehen;**
 - **Böden: hochwertige Dielen-Laminatböden 1285 x 327 x 8 mm u. Fliesen 30 x 60 cm;**
 - **Terrassen-Balkonplatten 40 x 40 cm auf Splitt verlegt;**
 - **SAT-Anlage mit Mehrfachverteilung;**
 - **VDSL/Glasfaser - Vorbereitung;**
 - **Garage mit elektrischem Sektionaltor sowie Wallboxvorbereitung (11 KW);**
 - **Hausverwaltung vorhanden;**
- uvm.**

Die Wohnanlage besteht insgesamt aus 4 Wohneinheiten.

Rundum ist diese seltene Wohnung in einmaliger Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger bestens geeignet.

Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding



Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

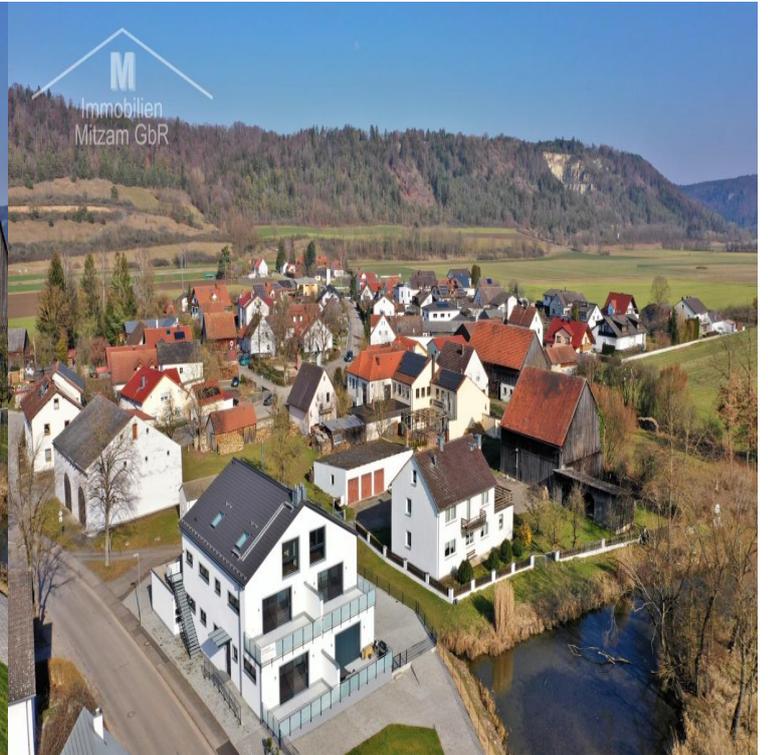
Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding



Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding



Hauptbüro: Ingolstädter Straße 18, Beilngries
Repräsentationsbüro: Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38
 Fax: 08461 – 92 86

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg
 Marktplatz 16, 91171 Greding



Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding



Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

**Hauptbüro:**

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

**Hauptbüro:**

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

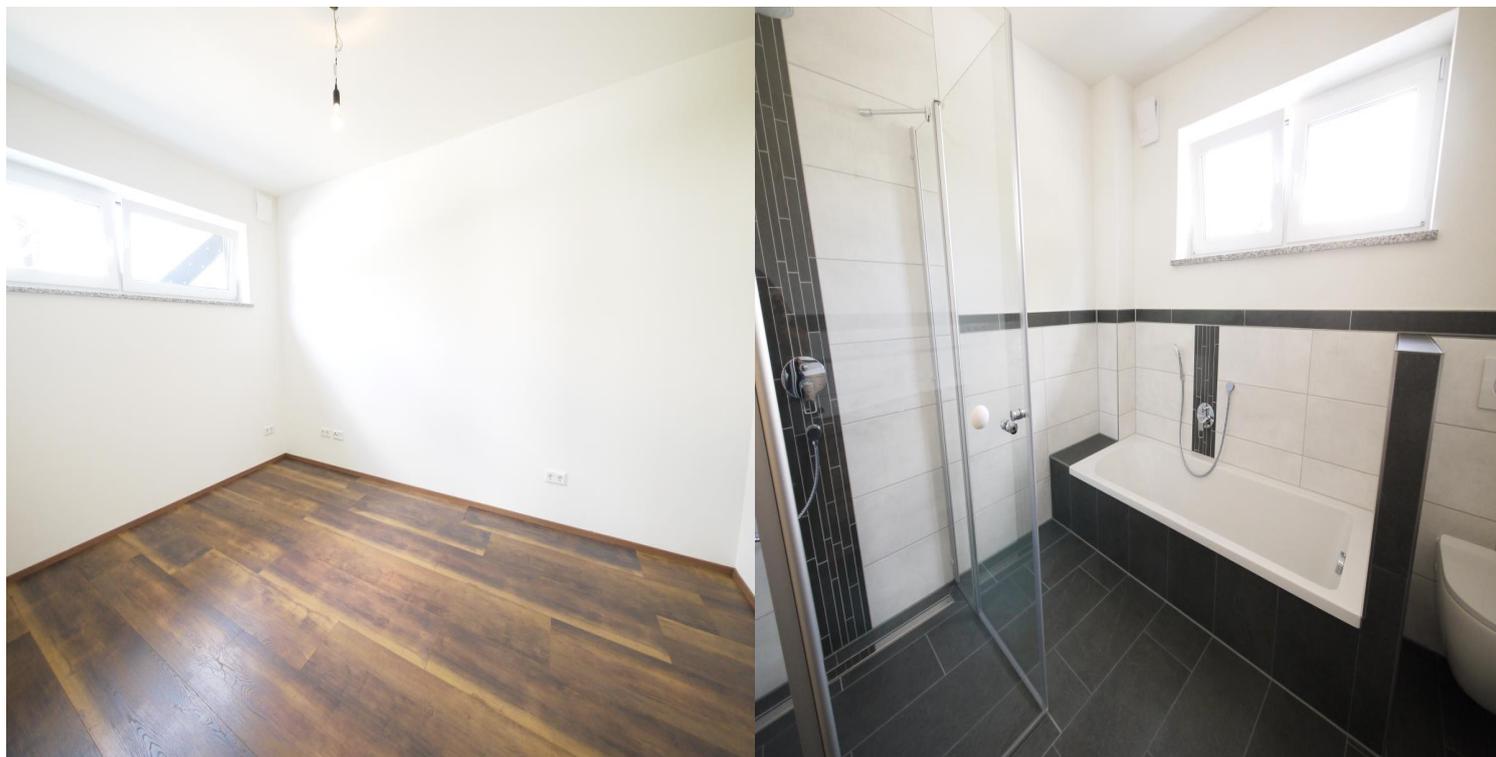
Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding



Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding



Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding



Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding



Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

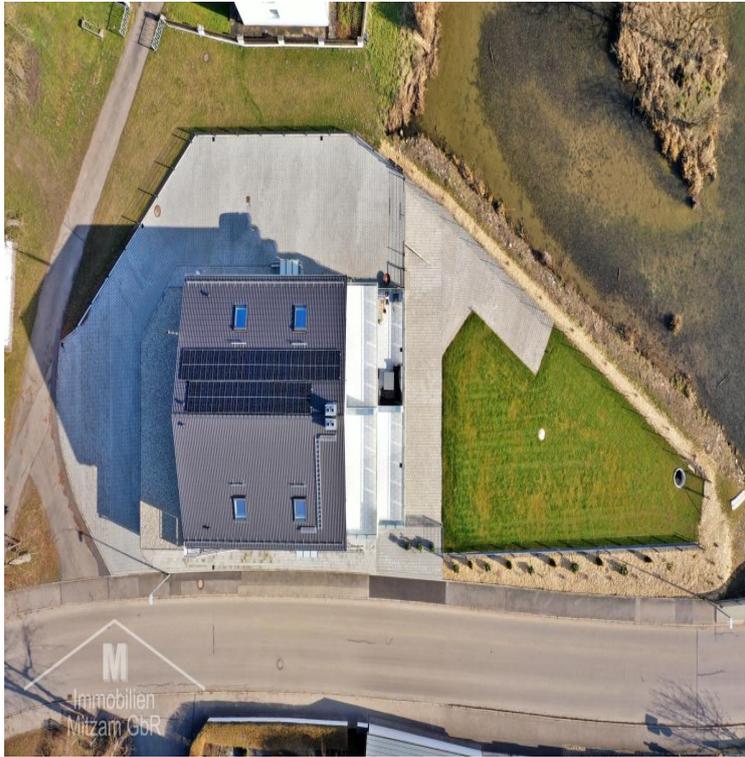
Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding



Hauptbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding

**Hauptbüro:**

Ingolstädter Straße 18, Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Mail: info@immobilien-mitzam.de

Repräsentationsbüro:

Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Marktplatz 16, 91171 Greding