







Objektnummer 0001454

## Vor den Toren von Beilngries - Traumwohnung in Traumlage: Maisonette-Whg. direkt an der Altmühl

Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 - 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg Mail: <u>info@immobilien-mitzam.de</u> Marktplatz 16, 91171 Greding



#### Eckdaten

*Kaufpreis* 578.500,00 €

Provision Ein Kauf erfolgt ohne zusätzliche MAKLER- bzw. VERMITTLU

Wohnfläche 144,2 m²
Anzahl Zimmer 4.0

Anzahl Zimmer 4,0 Anzahl Stellplätze 2,0

Baujahr 2022 Zustand ERS7

Zustand ERSTBEZUG Ausstattungskategorie Gehoben

Bad Dusche, Wanne, Fenster

Küche Offen
Heizungsart Fussboden
Befeuerung Pellet
Stellplatzart Garage,

Ausrichtung Balkon/ Terrasse Süd

Kabel/SAT TV

Unterkellert Keller

Abstellraum

Bauweise Massiv Energietyp Kfw40

Gäste-WC

### Energieausweis

Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38 **Schaufenster:** 

Fax: 08461 - 92 86

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Mail: info@immobilien-mitzam.de Marktplatz 16, 91171 Greding



Energieausweistyp Bedarfsausweis Energiebedarf 30,00 kWh/(m²\*a)

Energieeffizienzklasse A+
Baujahr 2022

#### 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:

Obergeschoss: Diele/Flur, Ess- Wohnzimmer, offene Küche, Speis, Gäste-WC, kl.

Hauswirtschaftsraum, Terrassen-Balkon (Südwest), Schlafzimmer,

Bad: Wanne, Duschwand, Doppelwaschtisch, WC,

Dachgeschoss: Kinderzimmer/Studio, Büro/Kinderzimmer, Bad: bodengleiche Dusche, Waschtisch, WC, Waschmaschinenanschluss

Sonstiges:

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

Fakten/Highlights:

- Mauerwerk: 42,5 cm Ziegel Silvacor W07 gefüllt mit Nadelholzfasern;

Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38 **Schaufenster:** 

Fax: 08461 – 92 86

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Mail: info@immobilien-mitzam.de Marktplatz 16, 91171 Greding



- Energieeffizienzklasse A+;
- ETA Pellets-Zentralheizung;
- Komplett Fußbodenheizung mit Einzelraumthermostaten;
- Dezentrale Belüftungsanlage mit Wärmrückgewinnung;
- Eigener Eingang mit Aluminium Haustür 3-fach verglast mit 3-Punktverriegelung;
- Videogegensprechanlage im OG und DG;
- 3-fach verglaste Schüco Kunststofffenster anthrazit/weiß mit Natursteinbänken;
- komplett elektrische Rollläden;
- Elektrische Raffstores mit Fliegengittern an den Balkontüren;
- 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 selten zu erwerbende Wohnung in einmaliger Lage besonders für Eigennutzer bestens geeignet.

Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Schaufenster:

Tel.: 08461 – 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Mail: info@immobilien-mitzam.de Marktplatz 16, 91171 Greding

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

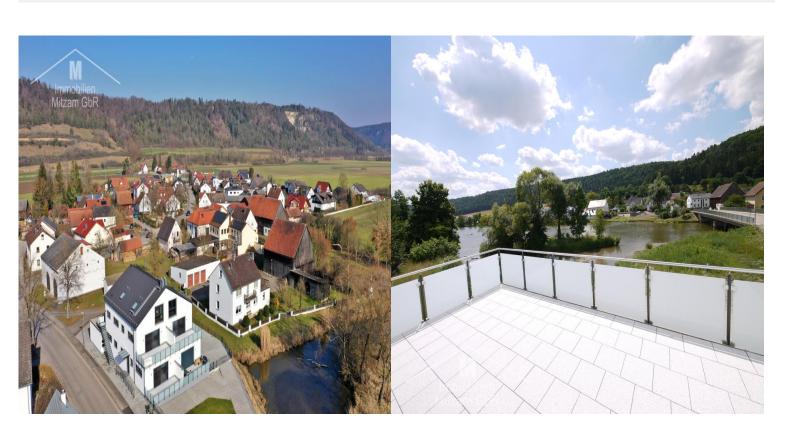
Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 - 7 02 38

Schaufenster:

Fax: 08461 - 92 86

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 - 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg Mail: <a href="mailto:info@immobilien-mitzam.de">info@immobilien-mitzam.de</a> Marktplatz 16, 91171 Greding

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

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

Schaufenster:

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 - 7 02 38

Schaufenster:

Fax: 08461 - 92 86

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

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

Schaufenster:

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

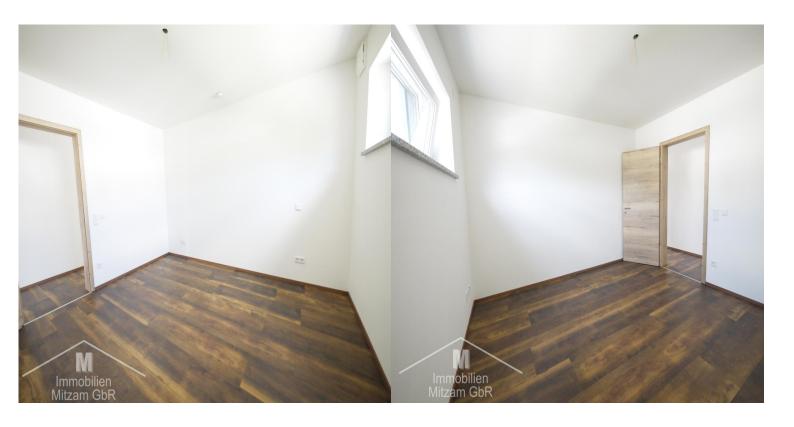
Tel.: 08461 - 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg Mail: <a href="mailto:info@immobilien-mitzam.de">info@immobilien-mitzam.de</a> Marktplatz 16, 91171 Greding

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 - 7 02 38

Fax: 08461 - 92 86

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg Mail: <a href="mailto:info@immobilien-mitzam.de">info@immobilien-mitzam.de</a> Marktplatz 16, 91171 Greding

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 - 7 02 38

Schaufenster:

Fax: 08461 - 92 86

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 - 7 02 38

Schaufenster:

Fax: 08461 - 92 86

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg Mail: info@immobilien-mitzam.de Marktplatz 16, 91171 Greding

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

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

Schaufenster:





Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 - 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg Mail: <a href="mailto:info@immobilien-mitzam.de">info@immobilien-mitzam.de</a> Marktplatz 16, 91171 Greding

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 - 7 02 38

Fax: 08461 – 92 86

Schaufenster:

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

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

Schaufenster:

## Mitzam Immobilien



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 - 7 02 38 Fax: 08461 - 92 86 Schaufenster:

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg Mail: info@immobilien-mitzam.de Marktplatz 16, 91171 Greding



Hauptbüro: Repräsentationsbüro:

Ingolstädter Straße 18, Beilngries Hauptstraße 42, 92339 Beilngries

Tel.: 08461 – 7 02 38 **Schaufenster:** 

Fax: 08461 – 92 86

Marktplatz 5, 85110 Kipfenberg

Mail: info@immobilien-mitzam.de Marktplatz 16, 91171 Greding