Köfering

Reserviert - Traumhaftes Einfamilienhaus in idyllischer Lage – Perfekt für Familien und Naturliebhaber

??????? ????????: 24119027



???? ??????: 345.000 EUR • ?????????: ca. 189 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 672 m²

??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ??? ?????

??????? ????????	24119027
?????????	ca. 189 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1989
????? ??????????	2 x ?????????? ????? ??????????, 1 x ??????

???? ??????	345.000 EUR
?????	?????????? ????????????
?????????	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	?????? ???????
??????	WC ??????????, ??????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.07.2034
???? ?????????	????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	152.50 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1989

??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?? ???????





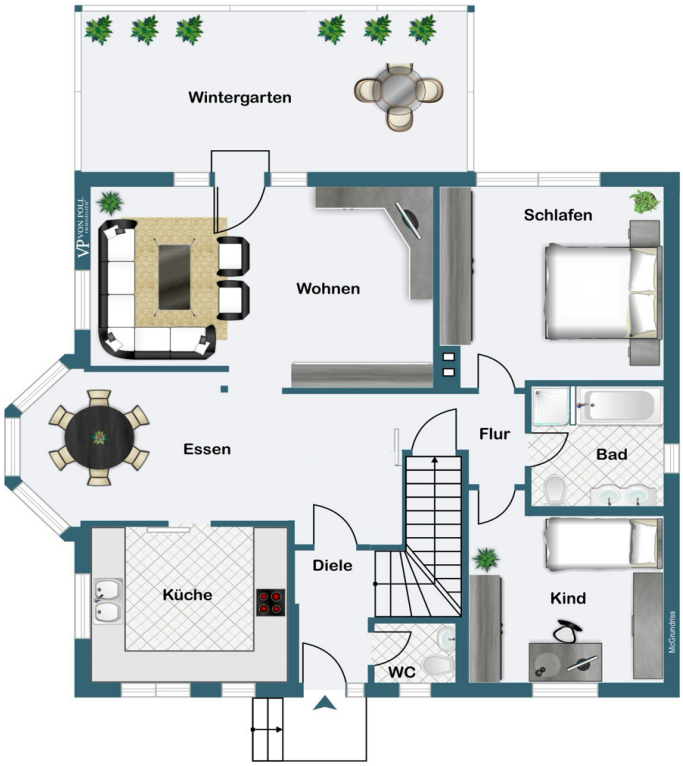
??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

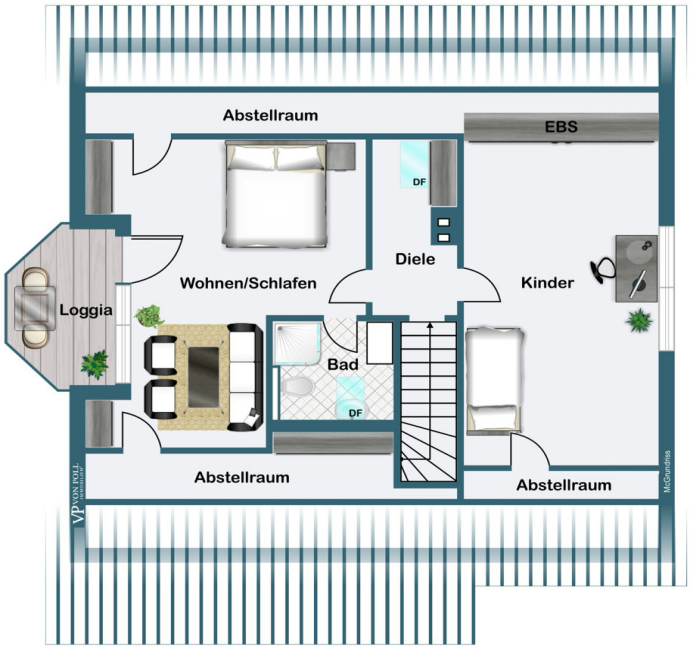
?? ???????

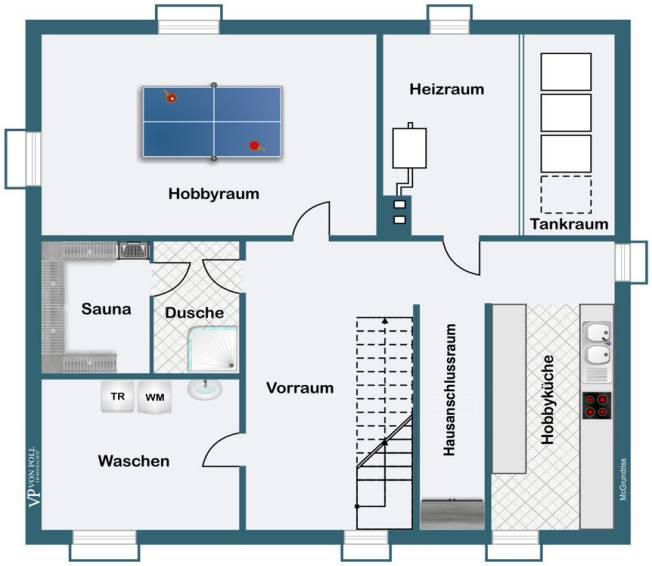


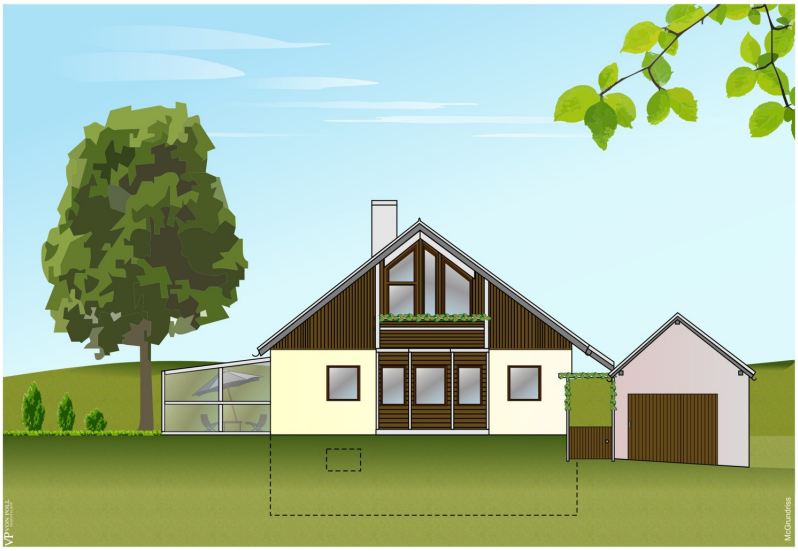
??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

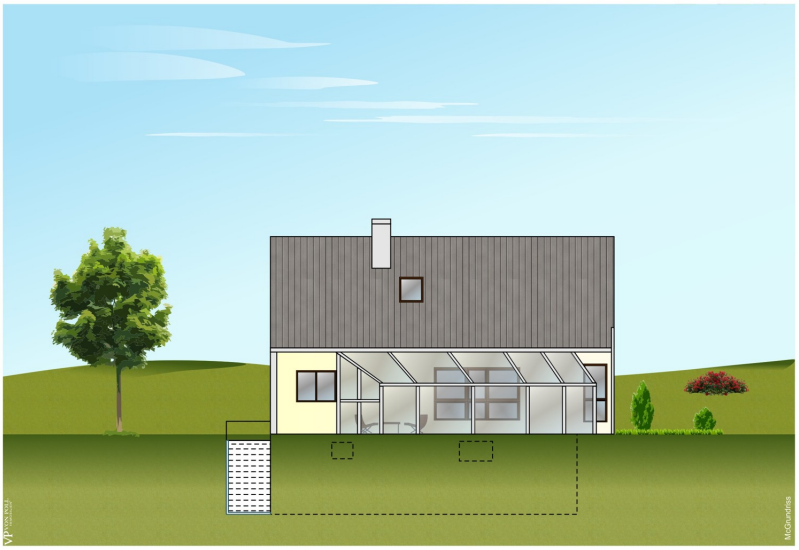
??????




Abstellraum
EBS
DF
Diele
Wohnen/Schlafen
Kinder
Loggia
Bad
DF
Abstellraum
Abstellraum


Heizraum
Hobbyraum
Tankraum
Sauna
Dusche
TR
WM
Vorraum
Hausanschlussraum
Hobbyküche
Waschen









???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ???????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

??? ????? ????????

Dieses beeindruckende Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen, familienfreundlichen Wohnlage am Ende einer kleinen Stichstraße. Umgeben von den malerischen Feldern und der unberührten Natur von Köfering bietet es die ideale Kombination aus ländlicher Idylle und einer hervorragenden Anbindung an die Stadt Regensburg. Hochwertige Bauweise und herausragende Energieeffizienz: Das Schwörer WärmeGewinnHaus zeichnet sich durch seine innovative Holzständerbauweise aus, die nicht nur für Stabilität, sondern auch für außergewöhnliche Energieeffizienz sorgt. Dank des mehrschichtigen Wandaufbaus, der integrierten Wärmerückgewinnung und der kontrollierten Raumlüftung bietet dieses Haus eine hervorragende Wärmedämmung. Die zusätzlich isolierten Decken und Böden tragen weiter dazu bei, Wärmeverluste zu minimieren und Energiekosten erheblich zu senken. Diese effiziente Bauweise entspricht modernen Niedrigenergie- oder Effizienzhausstandards und schafft somit ideale Voraussetzungen für nachhaltiges Wohnen. Vielseitige Nutzung – Zwei Wohnbereiche möglich: Durch die intelligente Raumaufteilung besteht die Möglichkeit, das Haus in zwei separate Wohneinheiten aufzuteilen: eine Wohneinheit im Erdgeschoss und eine weitere im Obergeschoss. Diese flexible Nutzung bietet sich ideal für Mehrgenerationenhaushalte, Familien mit großem Platzbedarf oder sogar für eine separate Vermietung an. Großzügiges Wohnen auf einer Ebene im Erdgeschoss: Das Erdgeschoss überzeugt durch eine durchdachte und großzügige Raumaufteilung. Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück dieser Etage. Ein eleganter Raumteiler mit Regalfunktion trennt den Wohnbereich stilvoll vom Esszimmer, das sich in einem hellen Erker mit großen Fensterfronten befindet. Hier findet die ganze Familie Platz für gemeinsame Mahlzeiten. Die angrenzende Küche ist mit einer modernen Einbauküche in Holzdekor und einer robusten Arbeitsplatte ausgestattet und bietet alles, was Hobbyköche für kulinarische Kreationen benötigen. Hochwertige Böden für ein stilvolles Wohnambiente: Der gesamte Wohnbereich im Erdgeschoss ist mit pflegeleichten, hellen Fliesen und Laminatboden ausgestattet, die für eine angenehme Raumatmosphäre sorgen, und welche Wärme und Behaglichkeit vermitteln. Vom Wohnzimmer aus gelangt man in den großzügigen Wintergarten, der mit einem schönen Holzdielenboden ausgestattet ist. Dieser Raum erweitert die Wohnfläche und bietet einen herrlichen Blick auf den gepflegten Garten. Große Schiebetüren ermöglichen einen schnellen Zugang zu dem Garten, und ein Sonnenschutzsystem sorgt auch an heißen Tagen für angenehme Temperaturen. Komfortables Wohnen auf einer Ebene: Ein weiteres Highlight dieser Etage ist das große Schlafzimmer, das viel Platz für eine komfortable Einrichtung bietet, sowie ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Kinderzimmer oder Büro nutzen lässt. Ein hochwertig ausgestattetes Tageslichtbad mit

Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken rundet das Angebot ab. Obergeschoss – Ein privater Rückzugsort mit edler Holzdecke: Über die massive Buchenholztreppe gelangen Sie in das Obergeschoss, das ebenfalls viel Raum zur Entfaltung bietet. Der beeindruckende Wohn- und Schlafbereich mit Holzdecke und Panoramafenster verleiht diesem Raum eine besondere Atmosphäre. Von hier aus betreten Sie den schönen Loggia-Balkon, der eine herrliche Aussicht auf den Garten und die Umgebung bietet. Auch hier sorgt ein zweites Bad mit Dusche für Komfort und Privatsphäre, welches direkt mit diesem Raum verbunden ist. Ein weiteres großes Zimmer mit zwei Fenstern und einer charmanten Holzdecke lässt sich vielseitig nutzen, z. B. als Kinder- oder Arbeitszimmer. Die hochwertigen Parkettböden im gesamten Obergeschoss unterstreichen die Exklusivität des Hauses. Untergeschoss – Mehr als nur Nutzfläche: Das Untergeschoss bietet neben der Nutzfläche viele zusätzliche Möglichkeiten. Ein beheizter Hobbyraum, ein kleiner Wellnessbereich mit Sauna und Dusche sowie eine voll ausgestattete zweite Küche machen diesen Bereich besonders attraktiv. Ein Waschraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner sowie ein Werkstattbereich bieten zusätzlichen praktischen Nutzen. Außerdem ist im Haus eine sehr praktische Entkalkungsanlage installiert, die für weiches Wasser sorgt und so den Komfort und die Lebensdauer der Haustechnik erhöht. Die große Garage mit Fenster und weiterer Lagerfläche im Dachbereich bietet viel Platz für Fahrzeuge und Gartengeräte. Die Garage ist zudem mit einem elektrischen Garagentor ausgestattet und bereits für die Zukunft vorbereitet: Eine Wallbox für das Aufladen eines Elektroautos ist installiert. Großzügiger Garten – Ihre private Oase: Das weitläufige Grundstück mit über 670 m² bietet einen traumhaft angelegten Garten mit altem Baumbestand und üppiger Vegetation. Der Garten ist nicht nur ein Paradies für Hobbygärtner, sondern auch ideal für Kinder zum Spielen und Toben. Zusätzlich ist der Garten mit einer Wasserzysterne ausgestattet, die sich perfekt für die Bewässerung eignet. Hier können Sie die sonnigen Tage im Freien genießen oder sich in Ihre grüne Oase zurückziehen. Perfekte Lage für Familien und Naturliebhaber: Nur wenige Meter entfernt befindet sich ein Fitnessplatz, sowie ein großer Spielplatz, der für Kinder leicht erreichbar ist. Die ruhige Lage und die Nähe zu den umliegenden Feldern laden zu ausgedehnten Spaziergängen und entspannten Stunden in der Natur ein. Gleichzeitig bietet die Anbindung an die Stadt Regensburg eine schnelle Erreichbarkeit. Energieausweis und Effizienzpotenzial mit Upgrade-Möglichkeit für bessere Energiewerte: Die im aktuellen Energieausweis ermittelten Werte basieren auf dem Verbrauch und liegen derzeit bei einem Verbrauchswert von 152,50 kWh/(m²·a). Aufgrund der energieeffizienten Bauweise und der hochwertigen Dämmung ist davon auszugehen, dass der tatsächliche Energiebedarfswert noch deutlich besser sein könnte. Eine Schätzung auf Grundlage ähnlicher Häuser dieser Bauweise liegt zwischen 50 und 90 kWh/(m²·a), was die Immobilie in eine Effizienzklasse B bis C einordnen könnte. Mit geringfügigen Modernisierungen, und dem Einsatz erneuerbarer Energien, wäre sogar eine noch bessere Einstufung möglich. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 345.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 12.10.24 um 10.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

????????????? ??? ???????

Das Schwörer WärmeGewinnHaus ist bekannt für seine herausragende Energieeffizienz und innovative Bauweise. Diese Häuser wurden speziell entwickelt, um den Wärmeverlust zu minimieren und eine optimale Energienutzung zu gewährleisten. Hier sind einige der Merkmale, die das Haus auszeichnen:

1. Holzständerbauweise mit hochentwickelter Wärmedämmung

Das Schwörer WärmeGewinnHaus basiert auf der bewährten Holzständerbauweise, die für ihre ausgezeichnete Energieeffizienz bekannt ist. Die Außenwände bestehen aus einem mehrschichtigen Aufbau mit hochwertigen Dämmmaterialien, die eine hervorragende Wärmedämmung bieten. Dadurch wird die Wärme im Winter effektiv im Haus gehalten, während im Sommer die Hitze draußen bleibt.

2. Wärmerückgewinnungssystem

Ein zentrales Merkmal des Hauses ist das integrierte Wärmerückgewinnungssystem. Dieses System nutzt die warme Abluft aus dem Haus, um die von außen zugeführte Frischluft vorzuwärmen. Dadurch wird der Energieverbrauch erheblich gesenkt, da weniger Heizenergie für die Erwärmung der Frischluft erforderlich ist.

3. Kontrollierte Raumlüftung

Die kontrollierte Raumlüftung sorgt kontinuierlich für frische Luft im gesamten Haus, ohne dass dabei unnötige Energieverluste durch das Öffnen von Fenstern entstehen. Dieses System arbeitet nahtlos mit dem Wärmerückgewinnungssystem zusammen und trägt sowohl zu einem angenehmen Raumklima als auch zur Energieeinsparung bei.

4. Starke Dämmung von Decken und Böden

Die Decken und Böden des Hauses sind zusätzlich stark gedämmt. Diese zusätzliche Isolierung hilft, den Energieverbrauch weiter zu reduzieren, indem Wärmeverluste über diese Flächen minimiert werden. Dies sorgt nicht nur für niedrige Energiekosten, sondern auch für einen hohen Wohnkomfort.

5. Niedrigenergiehaus

Das Haus entspricht den hohen Anforderungen eines Niedrigenergiehauses und ist darauf ausgelegt, die Energieeffizienz zu maximieren. Es erfüllt die aktuellen Standards moderner, energieeffizienter Wohngebäude und bietet eine hervorragende Grundlage für zukunftsorientiertes, umweltbewusstes Wohnen.

6. Erneuerbare Energien

Das Haus ist so konzipiert, dass es mit erneuerbaren Energien wie Solarthermie oder einer Wärmepumpe kompatibel ist. Dies ermöglicht es den Bewohnern, den Energieverbrauch weiter zu senken und auf nachhaltige Energien zu setzen.

7. Langlebigkeit und Nachhaltigkeit

SchwörerHaus legt großen Wert auf Nachhaltigkeit und Langlebigkeit. Das verwendete

Material ist umweltfreundlich und auf eine lange Lebensdauer ausgelegt. Dadurch bietet das Haus nicht nur niedrige Betriebskosten, sondern ist auch eine zukunftssichere Investition.
Das Schwörer WärmeGewinnHaus bietet somit eine Kombination aus herausragender Energieeffizienz, hohem Wohnkomfort und nachhaltiger Bauweise. Dank seiner fortschrittlichen Technik und der durchdachten Bauweise bleiben die Energiekosten niedrig, während das Raumklima angenehm und gesund bleibt.
Das Schwörer WärmeGewinnHaus bietet auch heute noch eine solide Basis für energieeffizientes Wohnen und könnte als Niedrigenergiehaus oder möglicherweise als Effizienzhaus bezeichnet werden, abhängig von seinem Zustand und eventuellen Modernisierungen. Durch gezielte Upgrades könnte es weiter optimiert werden, um den heutigen hohen Standards in der Energieeffizienz gerecht zu werden.
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 345.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 06.10.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

??? ??? ??? ?????????

Perfekte Lage für Familien und Pendler – Köfering Das Haus befindet sich in Köfering, einer charmanten und ruhigen Gemeinde, die eine hohe Lebensqualität bietet. Die direkte Umgebung ist geprägt von Natur und Feldern, die zu ausgedehnten Spaziergängen und Fahrradtouren einladen. Ein besonderes Highlight ist die ruhige Wohnlage, die ideal für Familien mit Kindern ist. Die Gemeinde verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangebote. Für Pendler und Berufstätige bietet Köfering eine hervorragende Anbindung an die Stadt Regensburg. In nur etwa 15 Minuten erreichen Sie das Stadtzentrum von Regensburg mit dem Auto, was Köfering zu einem idealen Wohnort für diejenigen macht, die das ländliche Leben schätzen, aber nicht auf die Nähe zur Stadt verzichten möchten. Dank der guten Verkehrsanbindung (auch durch Zug- und Busverbindungen) lassen sich Beruf und Familienleben perfekt kombinieren. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 345.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 12.10.24 um 10.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 11.7.2034. Endenergieverbrauch beträgt 152.50 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ????????: 24119027 - 93096 Köfering

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com