



Wohnen mit Weitblick – energieeffiziente Doppelhaushälfte für die ganze Familie

Objekt: 25-12-103 • 85104 Pförring
589.000,00 €



HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Daten im Überblick

ImmoNr	25-12-103
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Klaus-Saalfeld-Str.
Hausnummer	4a
PLZ	85104
Ort	Pförring
Wohnfläche	ca. 155 m ²
Nutzfläche	ca. 56 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	2
Grundstücksgröße	ca. 319 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Luft/Wasser Wärmepumpe
Heizungsart	Fußbodenheizung
Etagenzahl	1
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Garage à 19.900,00 € (Kauf)
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Baujahr	2018
Zustand	Neuwertig
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	11,8 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	13.12.2028
Baujahr lt. Energieausweis	2017
wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser Wärmepumpe

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Energieeffizienzklasse	A+
Kaufpreis	589.000,00 €
Außen-Provision	3,0 %

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de

Lageplan



Lageplan

Lage

Der Markt Pförring befindet sich im Bundesland Bayern, im Regierungsbezirk Oberbayern, und ist Teil des Landkreises Eichstätt.

Pförring verfügt über eine hervorragende Anbindung an das Straßennetz: Über die Bundesstraße B299 ist die Anreise direkt möglich.

Zudem bestehen Verbindungen mit öffentlichen Verkehrsmitteln in Richtung des Großraums Ingolstadt.

Die Nähe zu Ingolstadt – ca. 25 km entfernt – macht Pförring zu einem attraktiven Standort für Pendler, die in der Region arbeiten, aber in einer ruhigen, ländlichen Umgebung wohnen möchten.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)



Der Markt Pförring ist in mehrere Ortsteile gegliedert. Zu den genannten Orten zählen unter anderem Dötting, Ettling, Forchheim, Gaden bei Pförring, Lobsing und Wackerstein.

Die Siedlungsstruktur ist überwiegend kleindörflich geprägt mit einem zentralen Marktkern.

Die Gemeinde Pförring zeichnet sich durch eine ausgewogene Balance zwischen ländlicher Ruhe und guter Erreichbarkeit urbaner Zentren aus. Die Nähe zur Donau und zu Auen- und Waldlandschaften schafft attraktive Freizeit Chancen, beispielsweise für Spaziergänge, Radfahren und Naturerlebnisse. Gleichzeitig ist die Infrastruktur ausreichend ausgebaut für den Alltag: Einkaufsmöglichkeiten, Schulbildung, Vereinsleben etc.



Impressionen



Außenbereich



Außenbereich

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Beschreibung

Die Doppelhaushälfte wurde in massiver Bauweise nach dem energiesparenden KfW-40-Standard errichtet. Das Haus besticht durch seine moderne, klare Architektur und eine optimale Raumaufteilung über zwei Etagen. Große Fensterflächen sorgen für eine angenehme Wohnatmosphäre und viel Tageslicht.

Im Erdgeschoss befindet sich ein großzügiger Wohn- und Essbereich, der an eine offene Küche angeschlossen ist. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse – perfekt für entspannte Stunden im Freien, oder gemeinsame Zeit mit Familie und Freunden. Über den zentralen Flur erreichen Sie außerdem das Gäste-WC mit Dusche sowie den Technikraum der Platz für Haustechnik, Waschmaschine und zusätzliche Abstellmöglichkeiten bietet.

Im Obergeschoss, befinden sich drei Schlafzimmer, von denen zwei über einen eigenen Balkon verfügen. Diese eignen sich ideal als Kinderzimmer oder als private Rückzugsorte. Zusätzlich steht ein separates Büro zur Verfügung, das sich perfekt für Homeoffice, oder als Hobbyraum eignet. Das geräumige Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne und Fenster ausgestattet und bietet eine moderne, helle Atmosphäre mit hochwertigen Sanitärobjekten.

Diese Doppelhaushälfte ist ideal für Familien, die Ruhe, Sicherheit und Energieeffizienz schätzen, ohne dabei auf die Nähe zur Stadt zu verzichten. Pförring zeichnet sich durch eine gelungene Kombination aus ländlichem Charme und moderner Infrastruktur aus.

Die Immobilie überzeugt durch ihre zukunftsichere Bauweise, einen durchdachten Grundriss und ihre attraktive Lage zwischen Natur und Stadt.

Ausstattung Beschreibung

*Baujahr 2018, KfW-40-Standard

*Hochwertige, massive Bauweise

*Fußbodenheizung in allen Räumen

*Moderne Wärmepumpentechnik

*3-fach verglaste Fenster - im Wohnzimmer mit Schiebetüren

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)



*Elektrische Dachflächenfenster mit Rollläden

*Gäste-WC mit Dusche im Erdgeschoss

*Großes Familienbad mit Dusche, Badewanne und Fenster im Obergeschoss

*Zwei Balkone mit Südausrichtung

*Terrasse mit Gartenanteil

*Büro

*Garage und Stellplatz vor dem Haus (7X3) und elektr. Torantrieb

*Premium Trittschalldämmung

Sonstige Angaben

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter der Tel.: 0157 - 50120577 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) die Provision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Weder der Makler noch die HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) übernimmt hierfür Haftung.

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Außenbereich



Hauseingang



Diele



Küche



Küche



Wohn-/Essbereich

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Wohn-/Essbereich



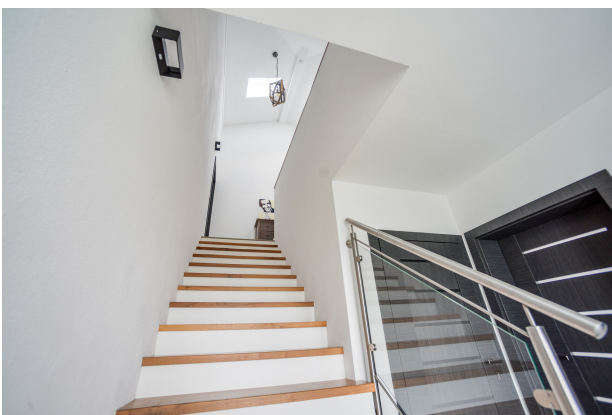
Wohn-/Essbereich



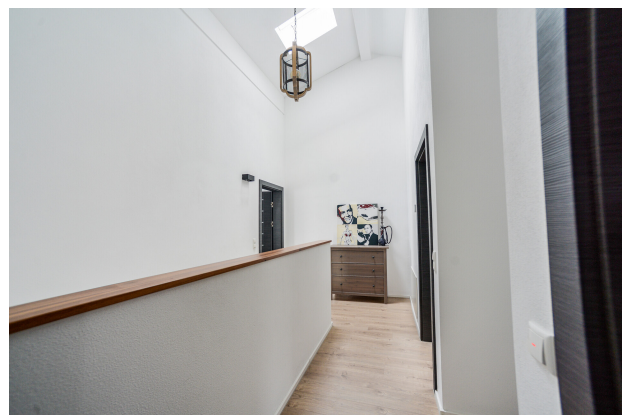
Hauswirtschaftsraum



Gäste WC



Treppe OG



Flur OG

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Flur OG



Büro



Schlafzimmer Eltern



Schlafzimmer Eltern



Balkon Schlafzimmer Eltern



Kinderzimmer 1

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Kinderzimmer 1



Balkon Kinderzimmer



Kinderzimmer 2

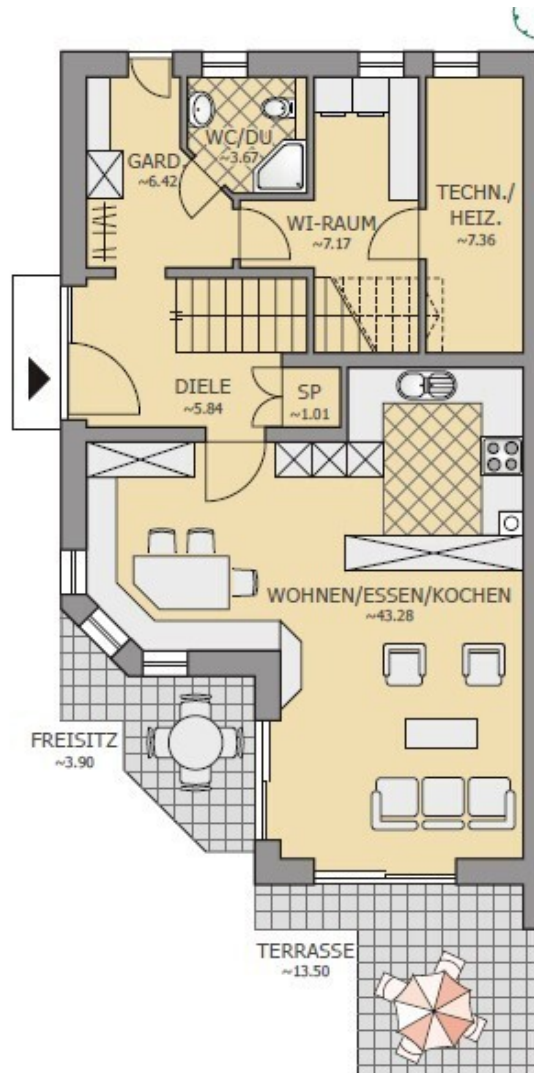


Badezimmer OG

Grundriss



GRD OG Pförring



GRD EG Pfförring



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Ioana Buda
HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)
Dr.-Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Telefon: +49 157 50120577

Mobil: +49 157 50120577

E-Mail: ioana.buda@hvverwaltungsug.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungsug.de
www.hvverwaltungsug.de