

Ihre kompetenten Immobilienmakler
qualifiziert - innovativ - aktiv - nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
ImmobilienService

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

109 m² Erdgeschosswohnung mit 3 Schlafzimmern, Südterrasse und nachhaltiger Bauweise

Objekt: KeFeHoEG20230905 • 94209 Regen
369.000 €



Bavarian Property Immobilienservice Tel.: 09421 847040

k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Fax: 09421 847049

Ihre kompetenten Immobilienmakler
qualifiziert - innovativ - aktiv - nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilien-service

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Daten

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
PLZ	94209
Ort	Regen
Bundesland	Bayern
Etage	Erdgeschoss
Wohnfläche	109 m ²
Anzahl Zimmer	4
Grundstücksgröße	641 m ²
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Anzahl Wohneinheiten	2
Kaufpreis	369.000 €
Provision	provisionsfrei
Stellplatzkaufpreis	5.000 €
Stellplatzanzahl	2
Kaufpreis pro qm	3.375,41 €
Status	Aktiv
externe Objnr	KeFeHoEG20230905
Betreuer	Kerstin Feldmeier
Befeuernng	Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Stellplatz im Freien
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süd
Energieeffizienzklasse	A+

Bavarian Property Immobilienservice Tel.: 09421 847040

k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Fax: 09421 847049

Ihre kompetenten Immobilienmakler
qualifiziert - innovativ - aktiv - nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilien-service

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Baujahr	2025
Zustand	Erstbezug
Energieausweis	Bedarfsausweis
Warmwasser enthalten	Ja
Energieausweis gültig bis	01.04.2034
Endenergiebedarf	10 kWh/(m ² a)
wesentlicher Energieträger	Elektro
Dist. Kindergarten (km)	1,2 km
Dist. Grundschule (km)	0,85 km
Dist. Realschule (km)	1,6 km
Dist. Gymnasium (km)	16,3 km
Dist. Zentrum (km)	1 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	1,9 km
Dist. Arzt / Apotheke (km)	1,2 km

Ihre kompetenten Immobilienmakler
qualifiziert - innovativ - aktiv - nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilien-service

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Beschreibung

In Regen entsteht ein hochwertiges Zweifamilienhaus in nachhaltiger Holzmodulbauweise, realisiert von einer erfahrenen niederbayrischen Zimmerei. Das Projekt wird nach dem energetischen KfW-40-Standard errichtet, auf Wunsch auch mit QNG-Zertifizierung (Qualitätssiegel Nachhaltiges Gebäude) – für ein zukunftssicheres, umweltbewusstes Zuhause.

Das Kombihaus-Konzept steht für nachhaltiges Wohnen und höchste Qualitätsstandards. Ein Musterobjekt kann in Straubing besichtigt werden – gerne vereinbaren wir einen Besichtigungstermin.

Diese großzügig geschnittene Erdgeschosswohnung bietet auf ca. 109 m² ein durchdachtes Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder alle, die modernen Wohnkomfort in nachhaltiger Bauweise suchen. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung – mit direktem Zugang zur Südterrasse, die den Wohnraum in den Außenbereich erweitert.

Mit insgesamt drei Schlafzimmern, einem hellen Badezimmer sowie einem Technik-/Abstellraum ist diese Einheit sowohl funktional als auch wohnlich perfekt abgestimmt.

Raumaufteilung:

Technik-/Abstellraum: ca. 2,76 m²
Badezimmer: ca. 4,51 m²
Diele: ca. 4,85 m²
Kochen/Essen: ca. 21,78 m²
Wohnen: ca. 21,90 m²
Schlafzimmer: ca. 13,59 m²
Flur: ca. 7,78 m²
Kinderzimmer I: ca. 13,59 m²
Kinderzimmer II: ca. 13,59 m²
Terrasse: ca. 4,97 m² (zur Hälfte in die Wohnfläche eingerechnet)
Gesamt: ca. 109,32 m²

Die Raumaufteilung sagt Ihnen nicht zu? Eine alternative Aufteilung der Räume sowie bspw. das Zusammenlegen von Wohnen/Kochen/Essen ist möglich!

Besonderheiten:

- Moderne Holzmodulbauweise nach KfW-40-Standard
- Optional QNG-Zertifizierung möglich
- Energieeffiziente Ausstattung inkl. Wärmepumpe und dezentraler Lüftungsanlage
- Bodentiefe Fenster für helle Räume
- Elektrische Beschattung (Rollos/Raffstore)
- Zwei Außenstellplätze (je 5.000 €)

Ihre kompetenten Immobilienmakler
qualifiziert - innovativ - aktiv - nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilien-service

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Lage

Das Zweifamilienhaus entsteht in der St.-Florian-Straße 23 in Regen – in angenehm ruhiger Wohnlage, eingebettet in ein gewachsenes Wohnumfeld.

Die Stadt Regen bietet eine sehr gute Infrastruktur für den Alltag:

- Einkaufsmöglichkeiten (u.a. Einkaufspark Regen mit Supermarkt, Drogerie, Apotheke etc.)
- Ärzte und Apotheken
- Grund- und weiterführende Schulen
- Kindertagesstätten

- Gastronomie und regionale Nahversorgung

Die Bushaltestelle in direkter Umgebung sowie der Bahnhof Regen (ca. 1,6 km) sorgen für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit dem Auto sind Sie in wenigen Minuten auf der B85 Richtung Deggen-dorf oder Zwiesel.

Auch Freizeit und Erholung kommen nicht zu kurz: In der Nähe befinden sich unter anderem der Kurpark, das Waldfreibad und zahlreiche Rad- und Wanderwege entlang des Flusses Regen – ideal für Naturliebhaber und Familien.

Ausstattung Beschreibung

- Heizung: Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung im Bad, Fußbodenkonvektoren in Wohn- und Schlafräumen
- Sanitär: modernes Bad mit bodengleicher Dusche, Waschbecken und WC – Bemusterung möglich
- Bodenbeläge: Parkett- und Fliesenböden – frei wählbar im Rahmen der Bemusterung
- Lüftung: Dezentrale Lüftungsanlage mit

Wärmerückgewinnung für gesundes Raumklima

- Fenster: Kunststofffenster mit 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Beschattung: Elektrisch steuerbare Rollläden und Raffstores
- Energie: Photovoltaikanlage zur Eigenstromnutzung

Ihre kompetenten Immobilienmakler
qualifiziert - innovativ - aktiv - nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilien-service

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

- Bauweise: Holzmodulbau nach KfW-40, auf
Wunsch mit QNG-Zertifizierung

- Parken: Zwei Außenstellplätze (je 15.000 €)

Ihre kompetenten Immobilienmakler
qualifiziert - innovativ - aktiv - nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilien-service

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de



Ansicht Südwest



Ansicht Nordwest

Bavarian Property Immobilienservice Tel.: 09421 847040

[k.feldmeier@immobilien-
straubing.de](mailto:k.feldmeier@immobilien-
straubing.de)

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Fax: 09421 847049

Ihre kompetenten Immobilienmakler
qualifiziert - innovativ - aktiv - nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
ImmobilienService

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de



Bavarian Property Immobilienservice Tel.: 09421 847040

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Fax: 09421 847049

k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Ihre kompetenten Immobilienmakler
qualifiziert - innovativ - aktiv - nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
ImmobilienService

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de



Ausstattungsbeispiel Bad

Bavarian Property Immobilienservice Tel.: 09421 847040

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Fax: 09421 847049

k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Ihre kompetenten Immobilienmakler
qualifiziert - innovativ - aktiv - nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
ImmobilienService

Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Grundrisse



Grundriss

Bavarian Property Immobilienservice Tel.: 09421 847040

k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Fax: 09421 847049

Ihre kompetenten Immobilienmakler
qualifiziert - innovativ - aktiv - nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilien-service

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Ihre Ansprechpartnerin

Frau Kerstin Feldmeier
Bavarian Property Immobilienservice
Stadtgraben 46
94315 Straubing

Telefon: 09421 847040

Fax: 09421 847049

Mobil: 0176 40075441

E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Rechtshinweis

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. 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.

Der Makler weist darauf hin, dass er auch für den Verkäufer / Vermieter provisionspflichtig tätig ist.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder selbständige Bavarian Property Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) bereitstellen.

Diese finden Sie unter <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Unsere E-Mail Adresse lautet: info@bavarian-property.de

Bavarian Property Immobilienservice Tel.: 09421 847040

k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Fax: 09421 847049