Kallmünz

Eladva - Luxus ikerház várra nézo kilátással, dizájner konyhával és kerti paradicsommal!

VP azonosító: 25119022



VÉTELÁR: 600.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 184 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 340 m^2

VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Áttekintés

VP azonosító	25119022
Hasznos lakótér	ca. 184 m²
Szobák	6
Hálószobák	3
Fürdoszobák	2
Építés éve	2022
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló, 2 x Felszíni parkolóhely

Vételár	600.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Hőszivattyú
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	14.04.2032
Energiaforrás	Hőszivattyú

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	27 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A+
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2022

VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan

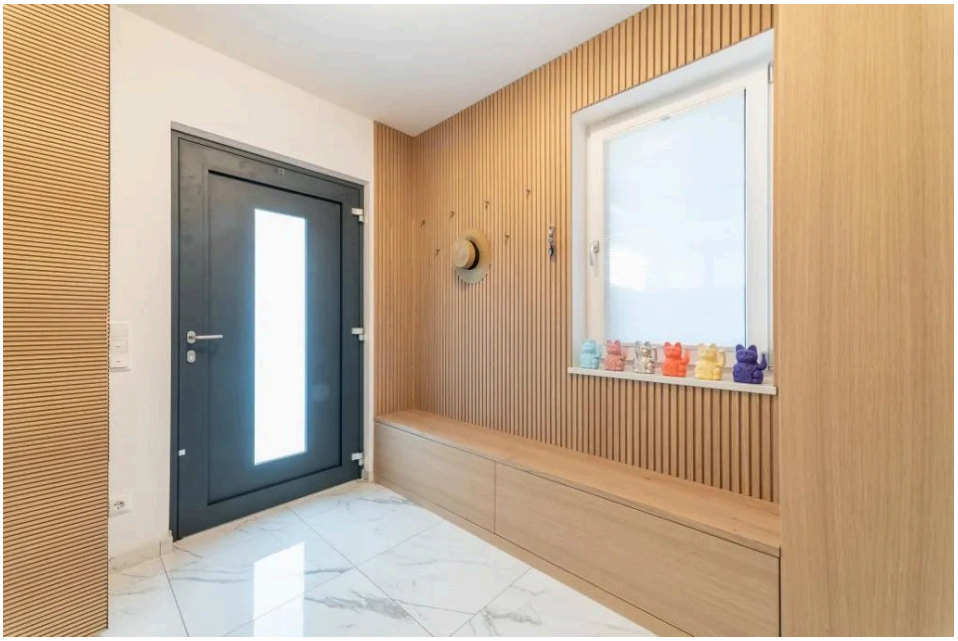




VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan

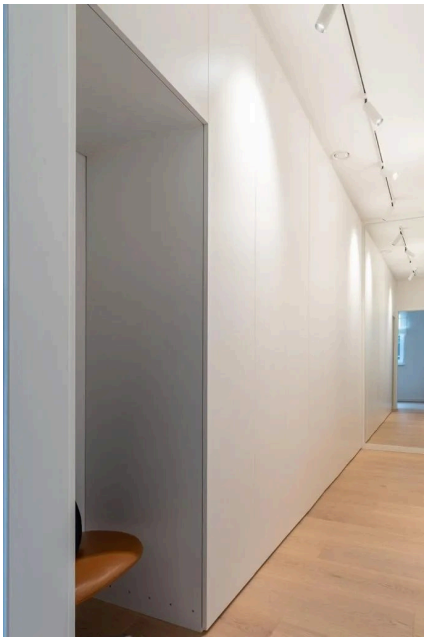




VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan





VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan

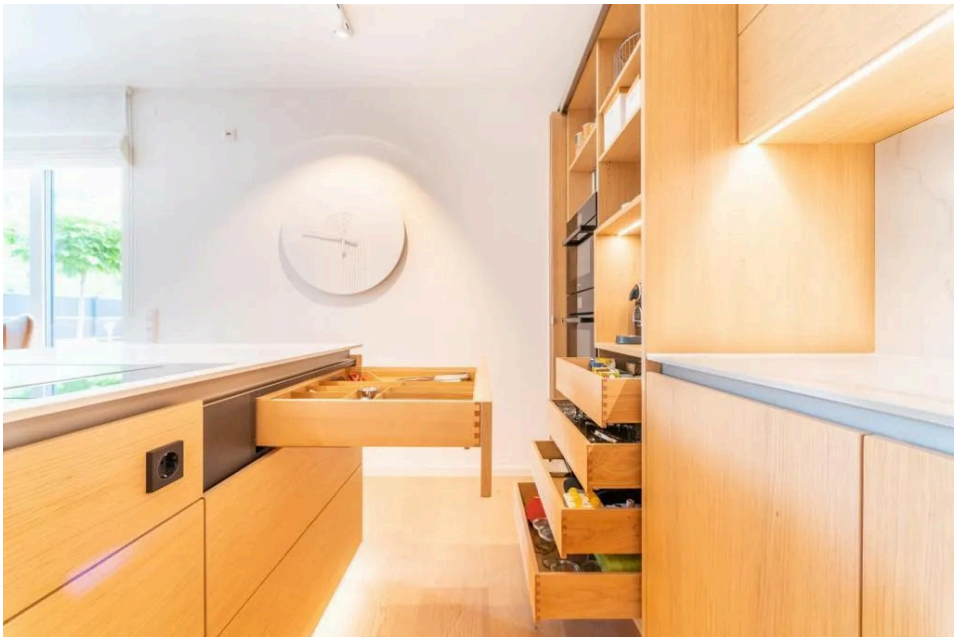




VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan





VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan





VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan

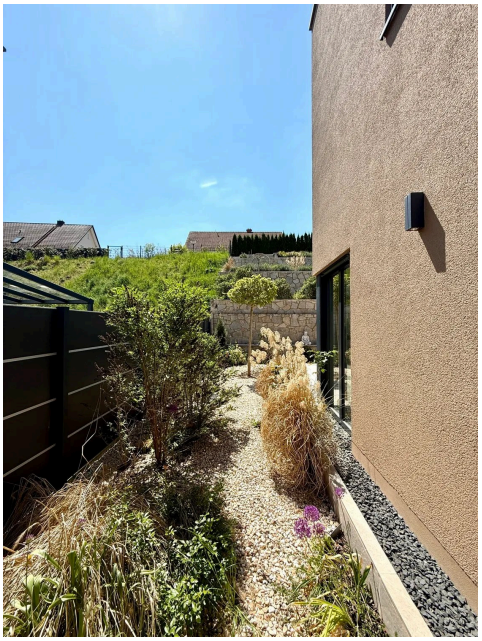




VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan

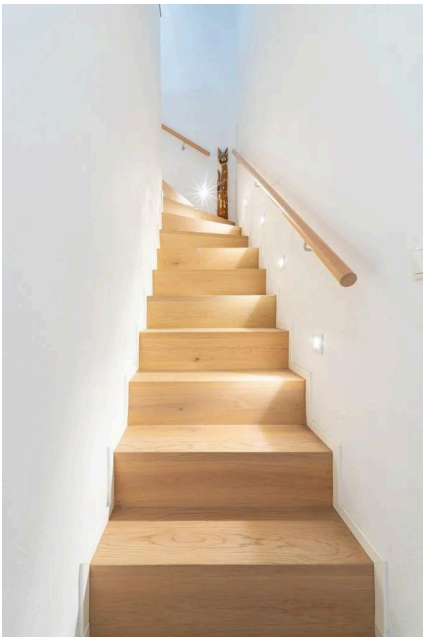




VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan





VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan





VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan





VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan





VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan





VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan





VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan

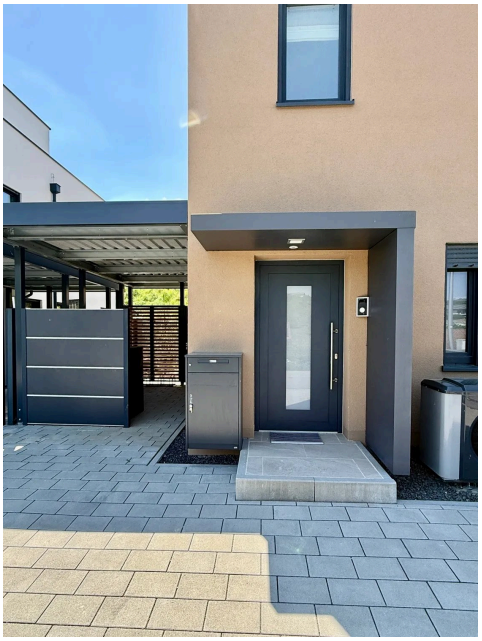




VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az ingatlan





VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

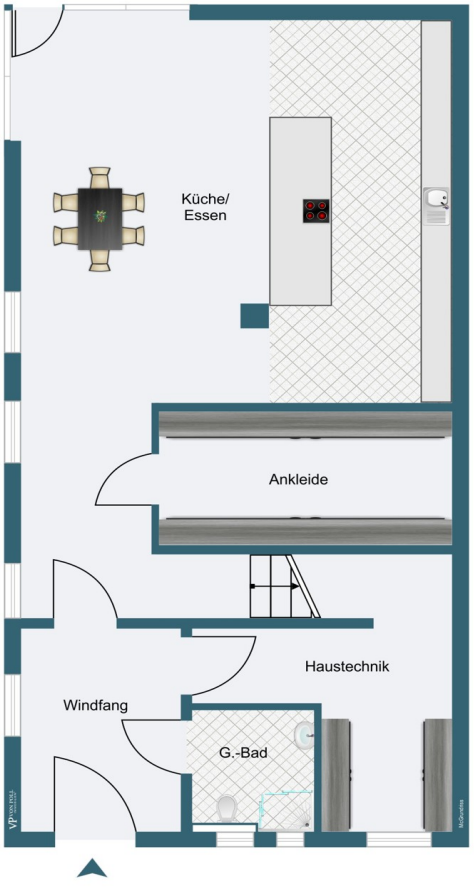
Az ingatlan

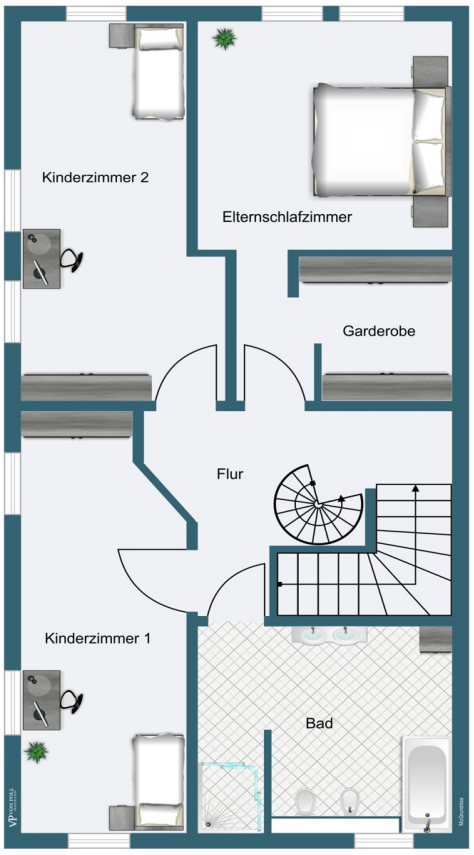




VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Alaprajzok




Kinderzimmer 2
Elternschlafzimmer
Garderobe
Flur
Kinderzimmer 1
Bad



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Az elso benyomás

Wohnen auf höchstem Niveau in Kallmünz
Ein Zuhause, das mehr ist als vier Wände – es ist Ausdruck eines Lebensstils.

In einem der schönsten Orte der Oberpfalz, eingebettet zwischen Felsen und Fluss, erwartet Sie eine Wohnimmobilie der Extraklasse. Diese neuwertige Doppelhaushälfte in Kallmünz wurde mit höchstem Anspruch an Qualität, Funktion und Ästhetik geplant – und mit viel Liebe zum Detail umgesetzt.

Hier verschmelzen klare Linien mit warmen Materialien, technische Raffinesse mit wohnlicher Atmosphäre – ein Ort, der inspiriert, beruhigt und Geborgenheit schenkt.

Willkommen im Herzen des Hauses – Die Wohn- und Genusszone. Schon beim Eintreten empfängt Sie ein stilvoll gestalteter Eingangsbereich mit maßgefertigter Garderobe und hochwertigen Bodenfliesen in Marmoroptik. Von hier aus öffnet sich der großzügige Wohn- und Essbereich – lichtdurchflutet, offen, einladend.

Die Küche ist das Prunkstück dieser Etage: Eine maßgeschneiderte Schreinerküche, ausgestattet mit Geräten von Miele, einer eleganten Kochinsel, viel Stauraum und einem durchdachten Beleuchtungskonzept. Eine integrierte Bodenbeleuchtung, die sich per Fußgeste an der Schubladenecke aktivieren lässt, unterstreicht den Anspruch an Komfort und Innovation. Ein Paradies für Hobbyköche, die Design, Funktion und Qualität gleichermaßen schätzen.

Der angrenzende Essbereich mit möglichen edlem Massivholztisch und Design-Leuchten ist ideal für stilvolle Dinner, Familienfrühstücke oder gesellige Abende mit Freunden. Von hier gelangen Sie direkt in den liebevoll angelegten Garten – ein echtes Naturkunstwerk.

Ein Garten für alle Jahreszeiten:
Was hier entstanden ist, ist mehr als ein Garten – es ist ein lebendiger Rückzugsort auf vier Ebenen, gestaltet mit Natursteinen, mediterraner Bepflanzung, handmodellierten Kiesflächen und Raum für individuelle Gartenideen. Ob Kräuterbeet, Blumeninsel oder Sonnenplatz – dieser Garten bietet Freiheit für Gestaltung und Rückzug gleichermaßen. Elektrische Markisen mit integrierten Heizstrahlern sorgen für Wohlfühltemperatur an kühleren Abenden. Die Terrasse im Erdgeschoss – mit Strom- und Wasseranschluss – lädt zum Leben im Freien ein. Und das Beste: Oben wartet noch mehr.

Dachstudio & Dachterrasse – Rückzugsort mit Panoramablick: Das Dachgeschoss dieser besonderen Immobilie ist mehr als nur ein weiterer Raum – es ist ein Ort für persönliche Entfaltung und stille Momente. Mit seinem offenen Grundriss, den

bodentiefen Fenstern und dem hochwertigen Eichenparkett eignet sich das Dachstudio ideal als stilvolle Bibliothek, als inspirierendes Lesestudio oder auch als privates Kinozimmer mit großem Fernseher oder Beamer. Stellen Sie sich vor, wie Sie an verregneten Sonntagen bei einer Tasse Tee ein gutes Buch genießen – oder gemeinsam mit Familie und Freunden Ihren Lieblingsfilm auf Großleinwand erleben.

Der Blick hinaus führt direkt auf die großzügige, umlaufende Dachterrasse, auf der Sie an lauen Abenden den Sonnenuntergang und die beleuchtete Burgkulisse genießen können. Ein fest installiertes Waschbecken bietet die perfekte Grundlage für einen Theken- oder Grillbereich – ideal für Gartenpartys auf luftiger Höhe. Ein seltenes Panorama, das jeden Abend zum Erlebnis macht.

Raum für Familie, Ruhe und Lebensfreude:
Im Obergeschoss finden sich drei großzügige, lichtdurchflutete Schlafzimmer mit durchgehenden geölten Eichenparkettböden – darunter das Elternschlafzimmer mit eleganter, integrierter Ankleide und hochwertigen Einbauschränken. Zwei weitere freundliche Kinderzimmer bieten viel Platz zum Spielen, Lernen und Träumen. Beide Räume sind hell, gut geschnitten und lassen sich ganz nach Wunsch als Spielzimmer, Jugendzimmer oder Gästezimmer einrichten. Ein zusätzlicher Einbauschrank sorgt für praktischen Stauraum und rundet das durchdachte Raumkonzept ab.

Das Bad gleicht einer privaten Wellnessoase: Großformatige Marmorfliesen in Weiß und Schwarz, eine frei stehende Badewanne, ein Doppelwaschbecken mit stilvollen Armaturen, sowie eine luxuriöse Rainshower-Dusche mit Lichtstimmung lassen keine Wünsche offen. Ein stilles Highlight: die beheizbare Klobrille – ein weiteres Zeichen für die Liebe zum Detail.

Ein Haus, das mehr bietet als Wände, Räume und Ausstattung. Es bietet Stil. Ruhe. Qualität. Freiheit. Und vor allem: das Gefühl, angekommen zu sein.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 345.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 22.06.25 von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Részletes felszereltség

Technik & Ausstattung – durchdacht bis ins Detail
Moderne Haustechnik für höchsten Wohnkomfort:
- Effiziente Luft-Wasser-Wärmepumpe (ca. 10 kW) mit Innen- und Außeneinheit – inklusive Online-Modul, Pufferspeicher (300 l) und -Zirkulationsleitungen auf allen Etagen
- Fußbodenheizung im gesamten Haus für gleichmäßige, angenehme Wärme
- Zentrale Wohnraumlüftung (R+F Optiline) mit Zu- und Abluftsystem – frische Luft auch bei geschlossenem Fenster
- Frostsicherer Außenwasseranschluss und Waschmaschinenanschluss im Technikraum
Komfort & intelligente Details:
- Videogegensprechanlage mit Kamera – für Sicherheit und Übersicht
- Elektrische Rollläden und Markisen mit integrierten Heizstrahlern
- Dimmbare Lichtschalter im gesamten Haus
- Starkstromanschluss in der Küche – ideal für Kochinseln & große Geräte
- Waschbecken auf der Dachterrasse – vorbereitet für Theken-/Grillbereich
- Strom- und Wasseranschluss im Terrassenbereich
Parken & Alltag:
- Zwei Stellplätze direkt am Haus,
– einer davon als überdachter Carport oder überdachter Abstellraum
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 345.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 22.06.25 von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Minden a helyszínrol

Lage – Leben wo andere Urlaub machen, nur 15 Minuten von Regensburg entfernt:

Die charmante Doppelhaushälfte liegt in einer der begehrtesten Lagen des malerischen Künstlerorts Kallmünz – ruhig, familienfreundlich und gleichzeitig hervorragend angebunden an das urbane Leben von Regensburg. Wer hier wohnt, genießt das Beste aus zwei Welten: die Ruhe und Naturnähe des ländlichen Raums und gleichzeitig die Nähe zur pulsierenden Domstadt.

Über die gut ausgebaute Landstraße (St2165) gelangt man in nur ca. 15 Minuten direkt zum Regensburger Dultplatz – ohne Autobahn, ohne Stress. Diese schnelle Anbindung macht Kallmünz zu einem echten Geheimtipp für alle, die stilvoll wohnen wollen, aber auf die Nähe zur Stadt nicht verzichten möchten.

Infrastruktur & Nahversorgung:

Der Ortskern von Kallmünz bietet alles für den täglichen Bedarf: Bäcker, Metzger, Supermarkt, Apotheke, Ärztehaus und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe. Wöchentliche Märkte und Hofläden in der Umgebung sorgen für regionale Frische und ein bewusstes Lebensgefühl.
In nur wenigen Autominuten erreicht man größere Einkaufsmöglichkeiten in Regenstauf, Lappersdorf oder direkt in Regensburg.
Familienfreundlichkeit & Bildung:

Zwei Kindergärten im Ort bieten liebevolle Betreuung mit viel Raum zur Entfaltung.
Die Grundschule Kallmünz liegt zentral und ist fußläufig erreichbar.
Weiterführende Schulen (Mittelschule, Realschule, Gymnasium) befinden sich in Regenstauf oder Regensburg und sind gut mit dem Bus oder dem Auto angebunden.
Durch die verkehrsberuhigte Stichstraße bietet die Umgebung ein sicheres Wohnumfeld – Kinder spielen hier noch auf der Straße, während man selbst entspannt im Garten sitzt.

Freizeit, Natur & Lebensqualität:
Kallmünz gilt als Künstlerdorf mit Seele – verwinkelte Gassen, historische Häuser und das Wahrzeichen des Ortes, die hoch über dem Ort thronende Burg, verleihen ein ganz besonderes Flair. Die Naab, die umliegenden Wälder und der Jurasteig laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren oder Wassersport ein. Zahlreiche Vereine, kulturelle Veranstaltungen und kulinarische Highlights (vom Biergarten bis zur gehobenen Küche) machen das Leben hier bunt und lebenswert.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 345.000 Euro.

Besichtigungszeitraum am Sonntag, 22.06.25 von 10.00 Uhr bis 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.4.2032.
Endenergiebedarf beträgt 27.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2022.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

VP azonosító: 25119022 - 93183 Kallmünz

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gerald Loers

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com