

# Achat Real Estate

Immobilienmanagement



## Achat Real Estate Management

Inhaber: Alois Abeltshauer

Hopfenstr. 10

93326 Abensberg

Telefon +49 9443 905 436

Mobil +49 172 858 645 5

Telefax +49 1805 007 108 695

E-Mail info.achat@mail.de

## „Großzügig wohnen vom Feinsten!!“

(nahe dem Zentrum von Neutraubling)

93073 Neutraubling



### Was wird geboten??:

#### ✚ Wohnfläche

zzgl. Nutzfläche

Grundstück

Garage | Carport

„jede Menge Lebensqualität“

rd. **156 qm**

rd. **82 qm**

**428 qm**

#### ✚ Unsere Kaufpreisforderung

**935.000 EUR**

## Ihr zukünftiger Lebensmittelpunkt

beschreibt sich wie folgt:

### In aller Kürze

Das in bester Wohnlage von Neutraubling Eigenheim (Toskana Stil) wurde 2009 auf einem 428 qm in „handwerklicher Ziegel-Massivbauweise“ errichtet und bietet rd. 156 qm Wohnfläche, zuzüglich. rd. 82 qm Nutzflächen. Das Haus begeistert mit einem hellen- und offen Raumkonzept und bietet Ihrer Familie ausgeprägtes Wohngefühl. An die beigefügte wird Flächenbilanzierung verwiesen.

### Das Erdgeschoss

Über den großzügig gestalteten Empfangsbereich erreichen Sie rechter Hand das Gäste-WC, sowie die unmittelbar anschließende Garderobe.

Ebenfalls über den Empfangsbereich betreten Sie den stilvoll und zeitlos gestalteten Ess- Kochbereich. Die moderne Einbauküche sollte im Haus verbleiben.

Der unmittelbar anschließende, lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich strahlt Wärme und Behaglichkeit aus. Die geschmackvoll gestalte Terrasse ist sowohl vom Essbereich, sowie vom Wohnbereich begehbar. Das großzügige Gästezimmer (Büro) rundet das vielfältige Raumangebot des Erdgeschosses ab.

Über das stilvoll ausgeführte Treppnhaus (Edelstahlrahmen) erreichen Sie die Räumlichkeiten des Obergeschosses.

### Das Obergeschoss

Begeistern wird Sie das lichtdurchflutete Badezimmer welches mit einer Acryl-Badewanne, einer Duschkabine, einer großzügigen Waschtisanlage (Spiegelschrank), einem WC, sowie einem Bidet ausgestattet ist. Die hochwertigen Keramikboden- und Wandfliesen, sowie der Wandbelag zeugen von ausgeprägtem Geschmack.

Unmittelbar an das Badezimmer anschließend betreten Sie das angenehme Elternschlafzimmer (zzgl. Ankleide). Über den vorgelagerten Luftraum sind die beiden Kinderzimmer angeschlossen.

### Flächenbilanz

Wohnflächen					
Erdgeschoss	m <sup>2</sup>		Obergeschoss	m <sup>2</sup>	
Diele	13,03		Galerie	4,44	
Gäste- WC	2,53		Badezimmer	16,72	
Küche- Essen	21,32		Schlafzimmer	15,99	
Wohnbereich	26,97		Ankleide	5,91	
Arbeitszimmer	14,62		Kinderzimmer	14,92	
			Kinderzimmer	18,24	
Summe		<b>78,47</b>	Summe		<b>76,22</b>
<b>Flächen(n)</b>					<b>154,69</b>
Verputzabzug	-3,00%				-4,64
Terrassenfläche*			zu rd.	50,00 %	6,50
<b>Wohnflächen, nach WoFIV</b>					<b>156,55*</b>

\* inklusive anteiliger Terrassenflächen / umlaufende Terrasse

Nutzflächenberechnung				
Erdgeschoss	m²		Obergeschoss	Untergeschoss
Luftraum	4,52		Flur	12,41
			Waschraum	10,53
			Kellerraum 1	25,52
			Kellerraum 2	31,53
Summe		<b>4,52</b>		<b>79,99</b>
<b>Flächen</b>				<b>84,51</b>
Verputzabzug			-3,00%	-2,54
<b>Nutzflächen, nach WoFIV</b>				<b>81,97</b>

### Die Bodenbeläge

Die Wohnflächen sind mit hochwertigen Parkettböden belegt. Der Empfangsbereich, die Diele(n), das Gäste-WC, die Garderobe, sowie das großzügige Badezimmer ist mit geschmackvollen Steinzeug- bzw. Keramikfliesen belegt.

### Fenster- Türen

Sämtliche Fenster sind als weiße Kunststofffenster (Stahlkern) mit hocheffizienter Dreifachverglasung ausgeführt. Die hochwertige Hauseingangstüre (mit kamerageführter Gegensprechanlage) wird Sie überzeugen. Die Zimmertüren sind in edlen Materialien ausgeführt.

### Die Wärme- und Warmwassererzeugung

Die Wärmeerzeugung, sowie die Warmwassererzeugung erfolgt mittels einer modernen Gas-Brennwert Anlage. Sämtliche Wohnflächen werden mittels einer qualitativ hochwertigen Fußbodenheizung beheizt.

### Die Außenanlage(n)

Das Haus gehört eine hochwertige Garage (mit Funkbetätigung), sowie ein überdachter Carport. Die nahezu umlaufende Wohnterrasse, sowie Gartengestaltung wird Sie begeistern.

### Sonstiges

Die Außenwanddämmung beträgt satte 12cm, was zu einer niedrigen „Energieeffizienzklasse von B“ führt.

Das Haus ist komplett unterkellert. Selbstverständlich sind im Keller weder Feuchtigkeit noch Schimmelschäden vorhanden! Der Keller hat einen rd. 31 qm großen Partyraum, einen weiteren Kellerraum, sowie einen Heiz- und Trockenraum.

Das Haus liegt in einer sehr noblen Neubausiedlung aus dem Jahr 2011 und bietet eine perfekte Kombination aus Stil und Komfort.

### Neutraubling bietet

Die Infrastruktur der Stadt Neutraubling kann man mit Fug und Recht als hervorragend bezeichnen. Neutraubling, ist mit seinen rund 15.000 Einwohnern die größte Stadt im Landkreis Regensburg. Wer von den Privilegien der Stadt Regensburg Gebrauch machen möchte, aber gleichzeitig etwas im Lebensraum außerhalb sucht, erfüllt sich mit Neutraubling, dass nur wenige Kilometer von Regensburg entfernt, liegt alle Vorzüge für ein idyllisches Zuhause.

Die sehr gute Verkehrsanbindung bestehen sowohl mit dem Auto über die Bundesstraße 8, sowie die Bundesautobahn A3, als auch mit dem Regensburger Verkehrsverbund(RVV) nach Regensburg und weit darüber hinaus.

Für Familien ist besonders erwähnenswert, dass die staatlichen Grund-; Mittel-; Realschule, das Gymnasium, sowie das örtliche Hallenbad wenigen Minuten erreichbar ist. Ein große Anzahl verschiedener Sport- und Freizeit bieten Entspannung jeglicher Art. Das überregional bekannte Freizeitgelände „Guggenberger See“ ist nur ums Eck.

Ebenfalls in wenigen Minuten erreichen Sie sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs. Die ärztliche Versorgung und Gesundheitsvorsorge kann man als weit überdurchschnittlich bezeichnen.

Berufstätige profitieren von der Nähe zu großen Unternehmen wie der KRONES AG, dem BMW-Werk Neutraubling, sowie eine Vielzahl weitere mittelständischer Industrie- und Handwerksbetriebe.

Weitere namhafte Industrie- Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, die Universität Regensburg, als auch das Universitätsklinikum sind im, in wenige Kilometer entfernten Regensburg erreichbar.

### **Energieausweis**

Der Energieausweis wird ein Verbrauchsausweis sein. Ein aktueller Energieausweis liegt aktuell nicht vor. Der Auftraggeber wurde auf die Vorlagepflicht hingewiesen.

Die Erstellung des gesetzlich vorgeschriebenen Energieausweises ist beauftragt. Dieser wird nach Fertigstellung zur Vorlage gebracht.

### **Haftungsausschluss**

**Alle Angaben in diesem Exposé wurden in Absprache mit dem Verkäufer zusammengestellt und von mir nicht persönlich überprüft.“**

**Das vorliegende Angebot** wurde Ihnen unterbreitet durch:

#### **Achat Real Estate Management**

Inhaber: Alois Abeltshauser

Hopfenstr. 10

93326 Abensberg

Telefon +49 9443 905 436

Mobil +49 172 858 645 5

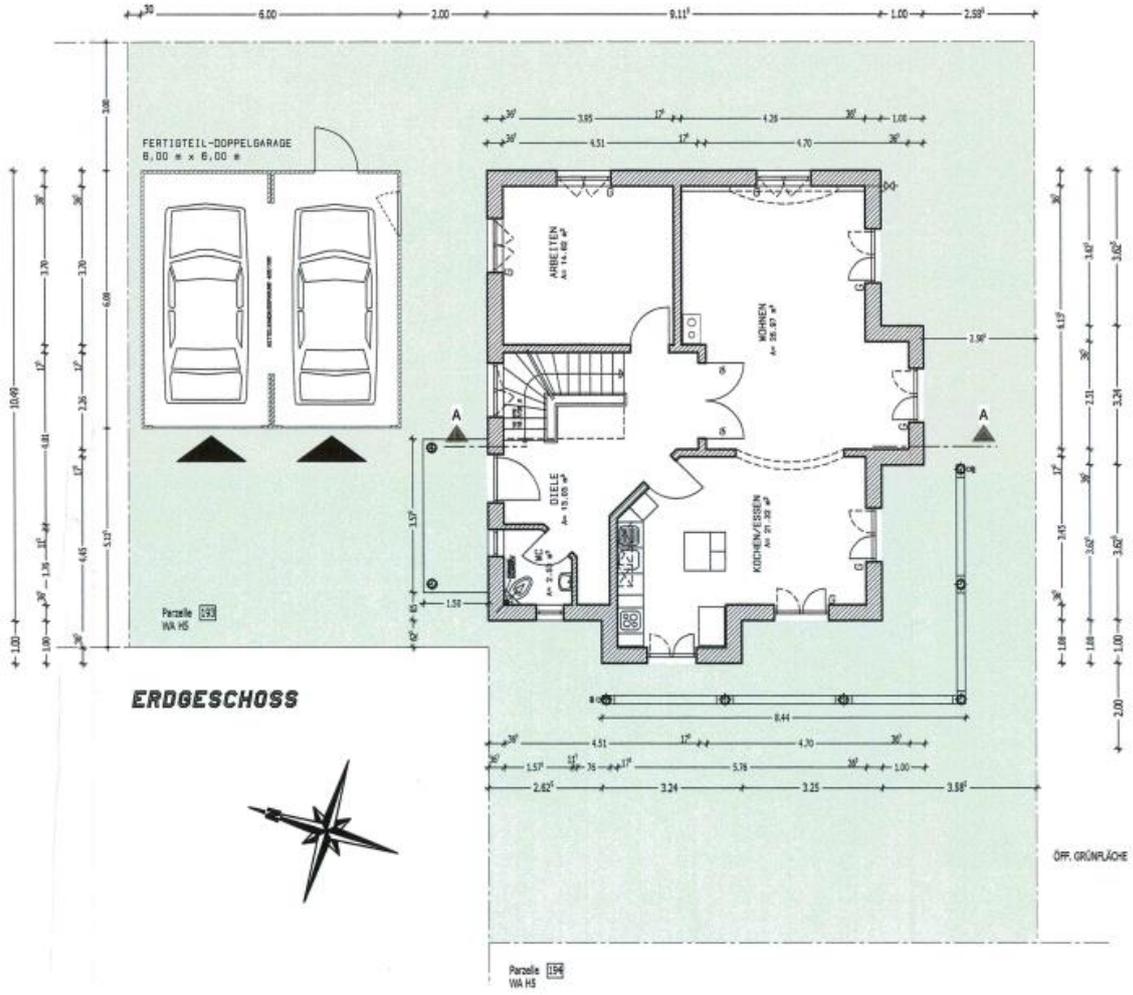
Telefax +49 1805 007 108 695

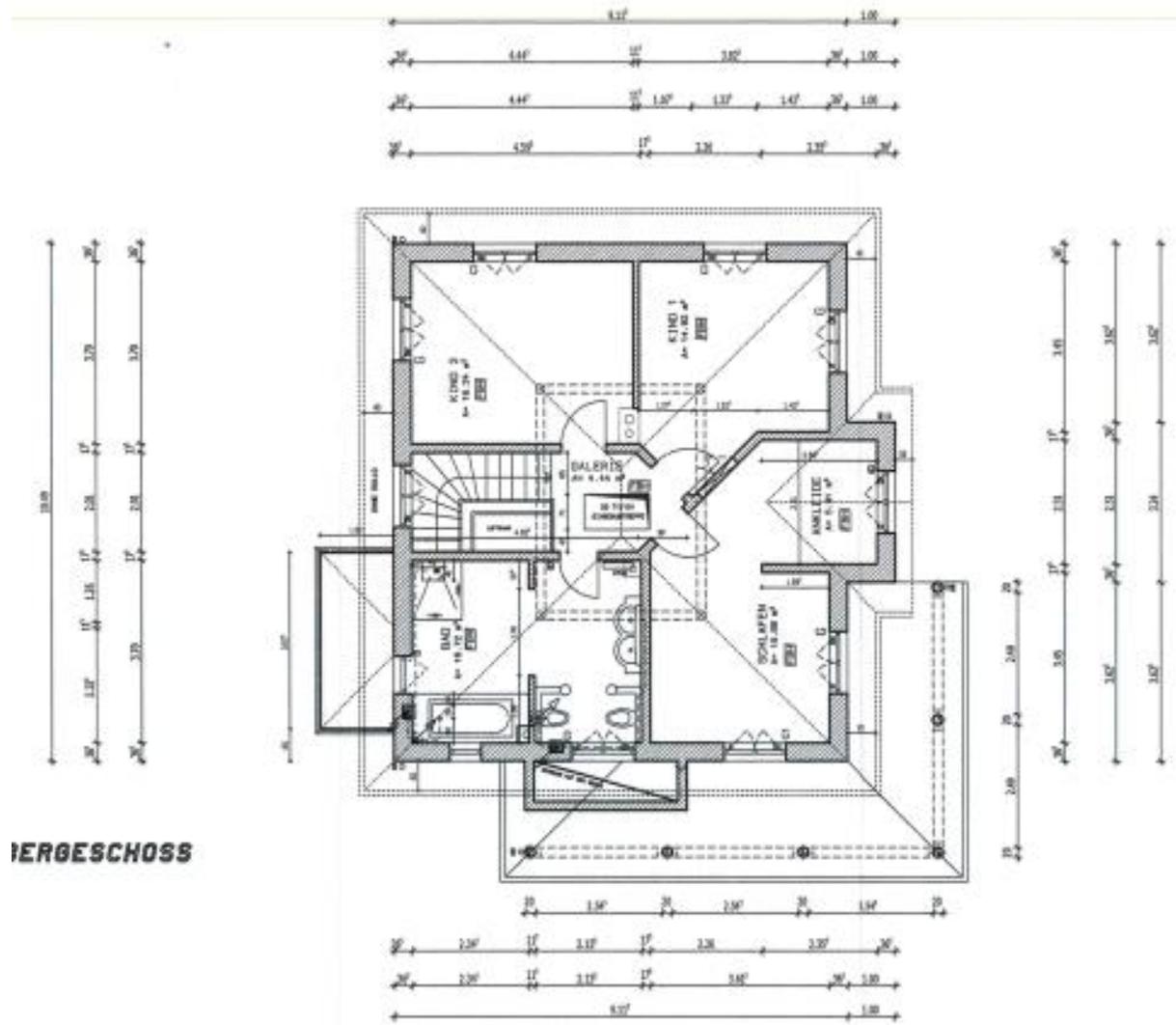
E-Mail info.achat@mail.de

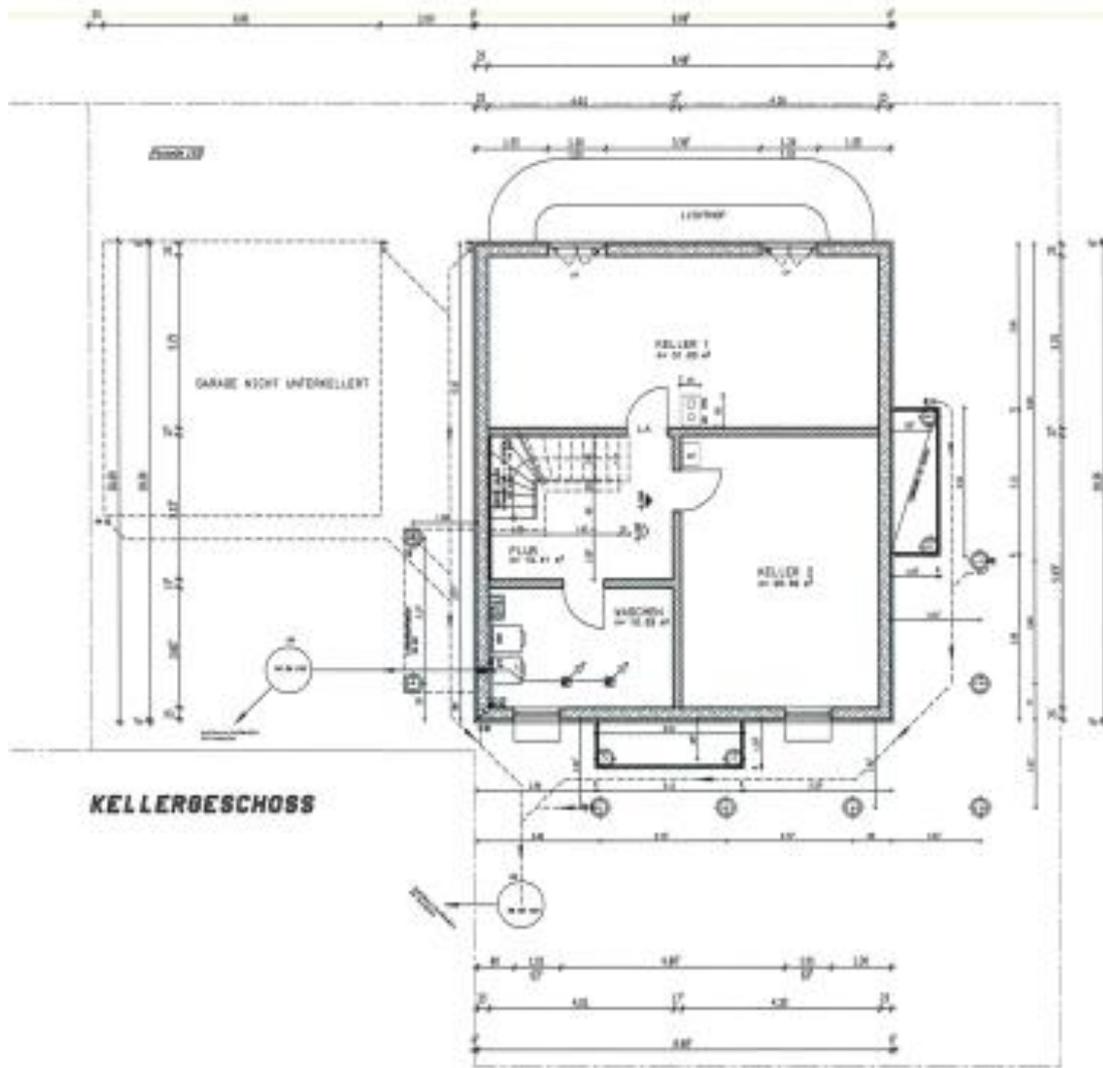
Ansichten | Grundrisse

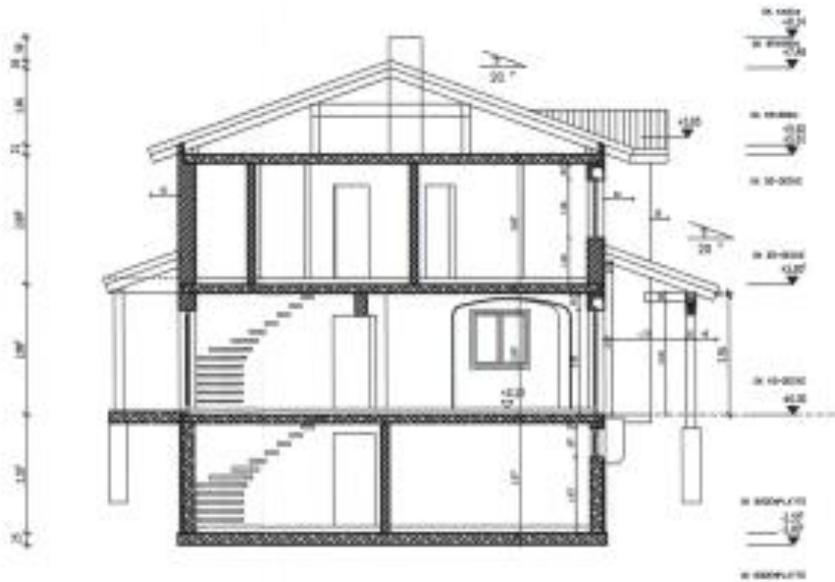












### SCHNITT A-A

ALLE TRAGENDEN TEILE NACH STATIK.  
SÄMTLICHE MASSE SIND AM BAU ZU PRÜFEN.  
BRAND-UND SCHALLSCHUTZ NACH DIN.  
WÄRMESCHUTZ NACH DER AKTUELLEN EnEV

SCHALLSCHUTZ: entsprechend Beipl. \*HEISING II - WH5\*  
BAUHÖHE: ROCK EG= MAX. 30cm über mittlerer Höhe Erschließungsstrasse!

Fotodokumentation



Eingang / Empfang



Empfang / Diele



Gäste- WC



Garderobe



Treppenhaus / Aufgang Obergeschoss / Abgang Kellergeschoss



Küche





Küche / Essbereich



Essbereich



**Essbereich zu Wohnbereich**



Essbereich zu Wohnbereich



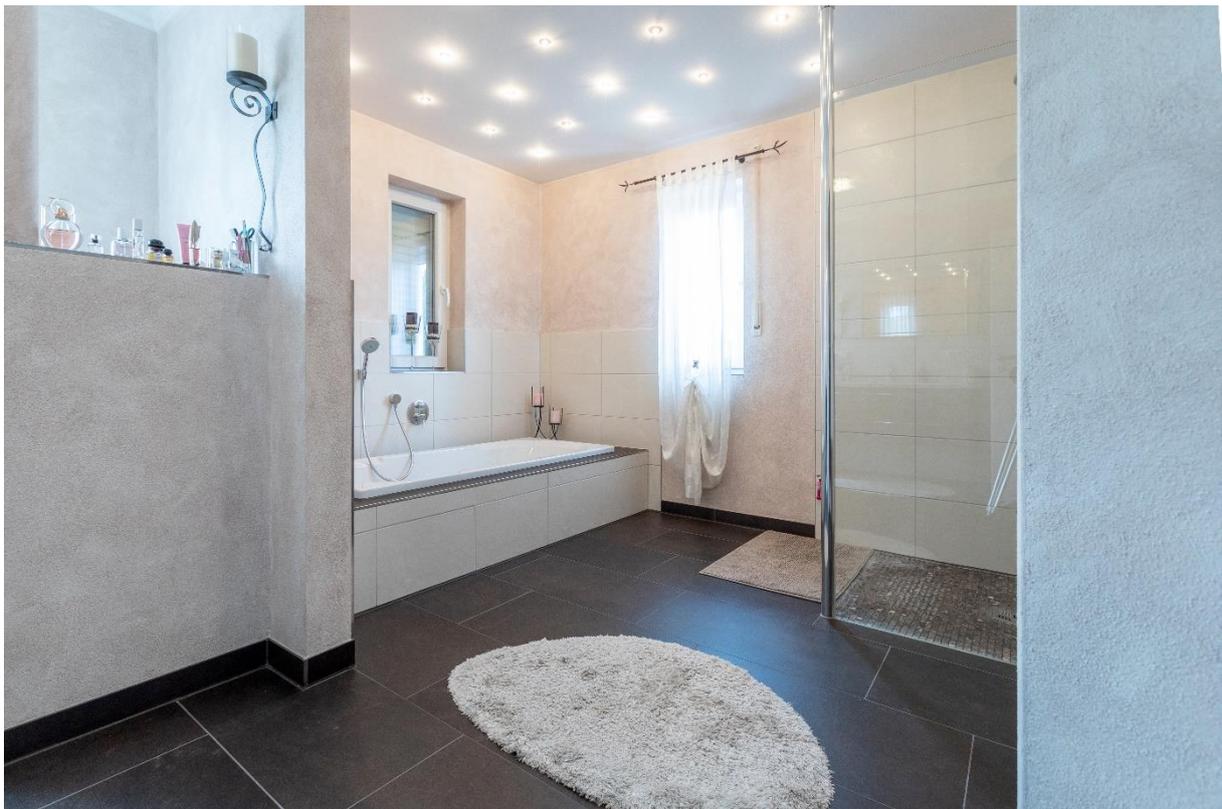
Wohnbereich







Badezimmer





Elternschlafzimmer; zzgl. Ankleide



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kellerraum 2



Kellerraum 2



Keller / Diele



## Rechtliche Hinweise

# Achat Real Estate Immobilienmanagement

---

Inhaber: **Alois Abeltshauer**

## Widerrufsbelehrung

### Widerrufsrecht

Sie haben das Recht, binnen vierzehn Tagen ohne Angabe von Gründen diesen Vertrag zu widerrufen. Die Widerrufsfrist beträgt vierzehn Tage ab dem Tag des Vertragsschlusses.

Um Ihr Widerrufsrecht auszuüben, müssen Sie uns:

die **Achat Real Estate Immobilienmanagement**; Hopfen-Str. 10; 93326 Abensberg;

Telefon: +49 9443- 905 426

Mobil +49 172- 858 645 5;

Telefax: +49 1805- 007 108 695

e-mail: info.achat@mail.de

mittels einer eindeutigen Erklärung (z.B. ein mit der Post versandter Brief, Telefax oder E-Mail) über Ihren Entschluss, diesen Vertrag zu widerrufen, informieren.

Sie können dafür das beigefügte Muster- Widerrufsexemplar verwenden, das jedoch nicht vorgeschrieben ist.

Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des

**Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist** absenden.

Den **Widerruf** richten Sie bitte an:

**Achat Real Estate Immobilienmanagement;**

Inhaber: Alois Abeltshauer

**Hopfen-Str. 10;**

**93326 Abensberg**

### Folgen des Widerrufs

Wenn Sie diesen Vertrag widerrufen, haben wir Ihnen alle Zahlungen, die wir von Ihnen erhalten haben, unverzüglich und spätestens binnen vierzehn Tagen ab dem Tag zurückzuzahlen, an dem die Mitteilung über Ihren Widerruf dieses Vertrages bei uns eingegangen ist.

Für diese Rückzahlung verwenden wir dasselbe Zahlungsmittel, das Sie bei der ursprünglichen Transaktion eingesetzt haben, es sei denn, mit Ihnen wurde ausdrücklich etwas anderes vereinbart; in keinem Fall werden Ihnen wegen dieser Rückzahlung Entgelte berechnet.

Haben Sie verlangt, dass die Dienstleistungen während der Widerrufsfrist beginnen sollen, so haben Sie uns einen angemessenen Betrag zu zahlen, der dem Anteil der bis zu dem Zeitpunkt, zu dem Sie uns von der Ausübung des Widerrufsrechts hinsichtlich dieses Vertrags unterrichten, bereits erbrachten Dienstleistungen im Vergleich zum Gesamtumfang der im Vertrag vorgesehenen Dienstleistungen entspricht.

## Muster- Widerrufsformular

(Wenn Sie den Vertrag widerrufen wollen, dann füllen Sie bitte dieses Formular aus und senden Sie es an uns zurück.)

Bitte per Post oder per E-mail: [info.achat@mail.de](mailto:info.achat@mail.de) an:

### **Achat Real Estate Immobilienmanagement**

Inhaber: Alois Abeltshauser

Hopfen-Str. 10

93326 Abensberg

Telefon: +49 9443- 905 426 | +49 172- 858 645 5

---

- Hiermit widerrufe(n) ich/wir (\*) den von mir/uns (\*) abgeschlossenen Vertrag über die Erbringung der folgenden Dienstleistung (\*)

---

(Bestellt am (\*) / erhalten am (\*)

---

(Name des/der Verbraucher(s)

---

(Name des/der Verbraucher(s)

---

(Anschrift des/der Verbraucher(s)

---

(Unterschrift des/der Verbraucher(s); (nur bei Mitteilung auf Papier)

---

(Ort/Datum)

---

(\*) Unzutreffendes streichen