## 92361 Berngau

# Ein Zuhause mit Wohlfühlcharakter! Tyrolsberger Höfe - Berngau




**357.389 €**
Kaufpreis

**72,64 m²**
Wohnfläche

**2**
Zimmer

KIRSCH & HAUBNER IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**
Kirsch & Haubner Immobilien
Tel.: 09181/82 65
info@kirschundhaubner.de

### Flächen & Zimmer

| | |
|---|---|
| Wohnfläche | 72,64 m² |
| Zimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Wohn-/Schlafzimmer | 1 |
| Wohneinheiten | 16 |

### Zustand

| | |
|---|---|
| Baujahr | 2027 |
| alter.alter_attr | Neubau |

### Preise & Kosten

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 357.389 € |

### Energieausweis

| | |
|---|---|
| Baujahr (Haus) | 2027 |

### Allgemeine Infos

| | |
|---|---|
| verfügbar ab | JETZT |

## Ausstattung

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

## Beschreibung

Die Tyrolsberger Höfe - modernes Wohnen mit Qualität und Zukunft

Die Highlights auf einen Blick
- Architektur mit Charakter: Anspruchsvolle, moderne Architektur mit hochwertiger, vorgehängter Keramikfassade und parkähnlichen Außenanlagen auf ca. 8.500 m² Grundstück.
- Nachhaltig und zukunftssicher: KfW 40 QNG+ - energieeffizient wohnen und von attraktiven Finanzierungskonditionen sowie steuerlichen Vorteilen profitieren.
- Wohnen mit Lebensqualität: Moderne 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 56 bis 120 m², jeweils mit Garten, Terrasse, Balkon oder Dachterrasse – in ruhiger Lage von Berngau.

1. Architektur & Wohnkonzept
- Hochwertige Massivbauweise mit moderner, anspruchsvoller Architektur
- Architektonisches Highlight: hochwertige, vorgehängte und hinterlüftete Keramikfassade
- Ca. 8.500 m² Grundstück mit parkähnlich gestalteten Außenanlagen
- Vier Gebäudekörper mit den Hausnummern 27, 29, 31 und 34, aufgeteilt auf zwei Eigentümergemeinschaften
- 1. Bau- und Verkaufsabschnitt: Hausnummern 31 und 34 mit jeweils 16 Wohnungen
- Autofreier Innenhof mit hoher Aufenthaltsqualität

2. Ausstattung & Komfort
- Moderne 2- und 3-Zimmer-Wohnungen mit ca. 56 bis 120 m² Wohnfläche
- Jede Wohnung mit eigenem Garten und Terrasse, Balkon oder Dachterrasse
- Barrierefreie Zugänge zu den Wohnungen
- Aufzug von der Tiefgarage bis zur Wohnung
- Elektrische Rollläden bzw. Raffstores
- Glasfaseranschluss bis in die Wohnung
- Großzügige Tiefgarage mit vorbereiteter E-Lademöglichkeit
- Zusätzliche Außenstellplätze

3. Energieversorgung & Nachhaltigkeit
- KfW-40-Standard QNG+
- Zukunftsorientiertes Energiekonzept mit Wärmepumpe
- Angenehme Wärme durch Fußbodenheizung
- Photovoltaikanlagen im Eigentum der Gemeinschaft für eine effiziente und kostengünstige Energieversorgung

4. Steuerliche Vorteile & Finanzierung
- Zinsgünstiges KfW-Darlehen durch den KfW-40-QNG+-Standard
- Attraktive steuerliche Vorteile für Kapitalanleger

5. Wohnen in Berngau - ruhig und bestens angebunden
- Gewachsene Gemeinde mit Bäckerei, Metzgerei, Kindergarten, Schule, Bücherei und hausärztlicher Versorgung
- Gute Verkehrsanbindung nach Neumarkt, Freystadt und Allersberg
- Schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A3 und A9 in jeweils ca. 15 Fahrminuten

6. Qualität, die Vertrauen schafft
- Bauträger: Roland Kastner - langjährige Erfahrung und überzeugende Referenzprojekte in der Region
- Architektur: Matthias Hoppe - zeitgemäße Architektur mit individueller Handschrift
- Vermarktung: Kirsch & Haubner Immobilien - persönliche Beratung, Finanzierungsservice und Vermieter-Komplett-Service

Überzeugen Sie sich selbst!

Besichtigen Sie unser Referenzobjekt vor Ort und erleben Sie die Bauqualität hautnah.
Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Beratungstermin:
Telefon: 09181 / 8265
E-Mail: info@kirschundhaubner.de

## Lage

Wohnen in Berngau - ruhig und bestens angebunden:
Gewachsene Gemeinde mit Bäckerei, Metzgerei, Kindergarten, Schule, Bücherei und hausärztlicher Versorgung. Gute Verkehrsanbindung nach Neumarkt, Freystadt und Allersberg. Schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen A3 und A9 in jeweils ca. 15 Fahrminuten.

## Sonstige Angaben

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Beratungstermin begrüßen zu dürfen.

Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:
Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr
Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr
Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.


KIRSCH & HAUBNER
IMMOBILIEN


TYROLSBERGER HÖFE

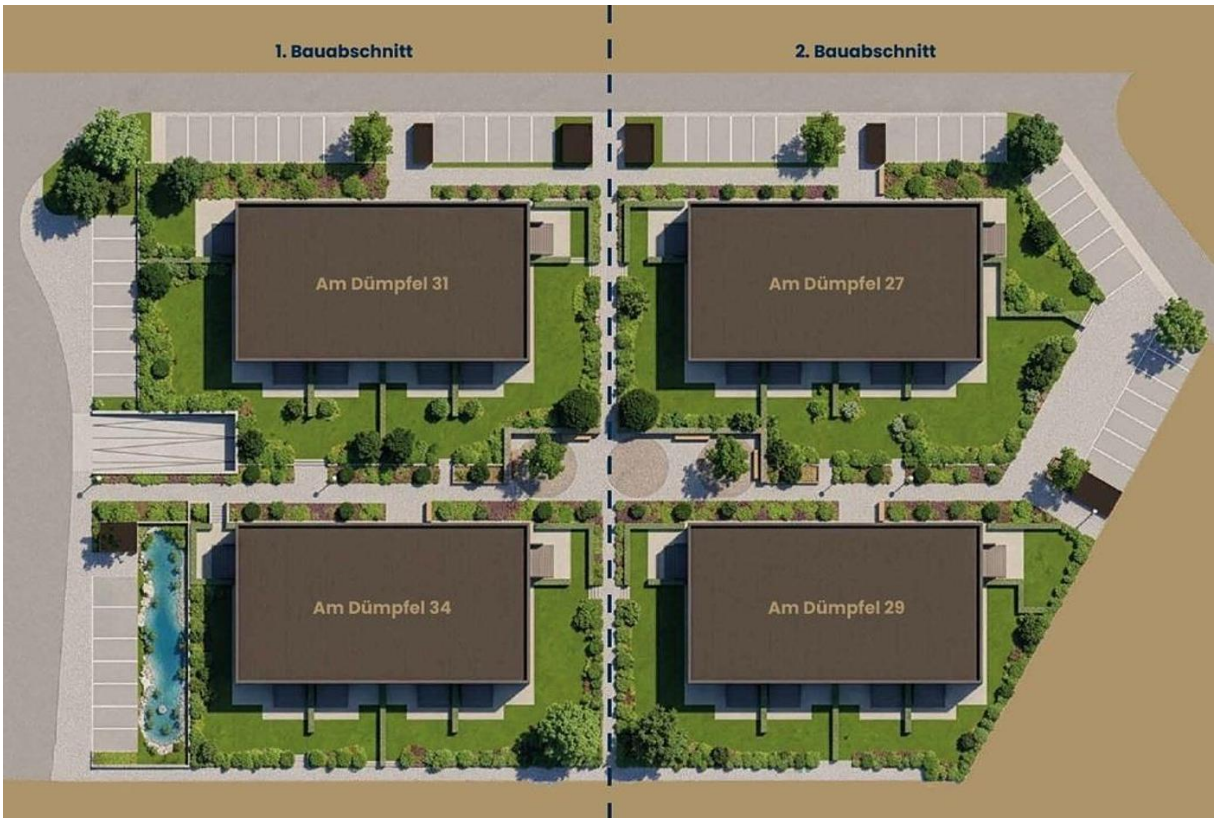




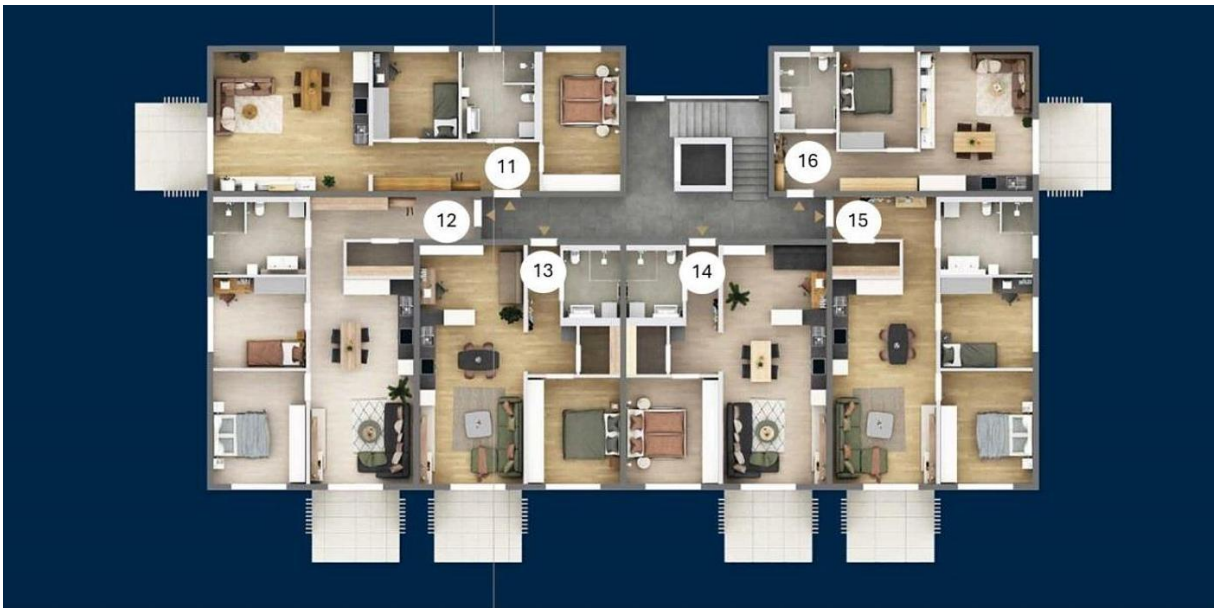



Referenz-Objekt
in Mühlhausen
Wärme
bleibt im Raum
Feuchtigkeit
wird abtransportiert
Feuchtigkeit
kann entweichen
Unterkonstruktion
Tragende Wand
Dämmung
Bekleidung


Unser Referenz-Objekt, dass Vertrauen schafft –
Mühlhausen, Am Bräuhaus
Erhalten Sie einen Eindruck von der hochwertigen Gestaltung –
u. a. Keramikfassade und parkähnliche Außenanlagen.
Sie können gerne einen
Termin zur Besichtigung mit uns vereinbaren.


1. Bauabschnitt
2. Bauabschnitt
Am Dümpfel 31
Am Dümpfel 27
Am Dümpfel 34
Am Dümpfel 29


01
02
03
04
05
06


11
12
13
14
15
16


21
24
22
23




KfW 40
QNG+
Standard
Zinsgünstige KfW-Darlehen und
für Kapitalanleger interessante
Steuervorteile