

Exposé

Neubau einer Obergeschosswohnung mit Loggia und separatem Eingang in Beratzhausen – Wohnung 3

📍 93176 Beratzhausen, Falkenstraße 7



📍 Übersicht

Typ:	Obergeschosswohnung
Kaufpreis:	455.000 €
Provision:	provisionsfrei
Wohnfläche:	ca. 105 m ²
Zimmer:	4
Schlafzimmer:	3
Badezimmer:	1 Badezimmer + Gäste WC
Etage:	OG
Loggia/Balkon:	Ja
Stellplatz:	2 Carports
Abstellraum:	Separat im Erdgeschoss
Heizungsart:	Pelletheizung
Fertigstellung:	Herbst 2026

Objektbeschreibung

In ruhiger Lage und dennoch zentrumsnah entsteht in Beratzhausen ein modernes Fünffamilienhaus mit hochwertiger Ausstattung und durchdachter Architektur. Diese attraktive Obergeschosswohnung mit separatem Eingang bietet komfortables Wohnen auf rund 105 m². Der offene, großzügige Wohn- und Essbereich mit Küche und praktischer Speisekammer bildet das Herzstück der Immobilie. Die Loggia bzw. der Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen schönen Ausblick. Die Wohnung eignet sich ideal für Familien, Paare oder alle, die modernen Wohnkomfort mit Ruhe und Natur verbinden möchten.

Ausstattung & Besonderheiten

- Separater Wohnungseingang für maximale Privatsphäre
- Offener Wohn- und Essbereich mit Küche
- Praktische Speisekammer für den Alltag
- Drei helle Schlafzimmer
- Großes Badezimmer mit XL-Dusche, Regendusche
- Diele mit Platz für Garderobe oder Einbauschränke
- Gäste-WC
- Loggia/Balkon
- Zwei Carports
- Energieeffiziente Pelletheizung
- Ruhige Lage – dennoch nur wenige Gehminuten vom Zentrum entfernt
- Hochwertige Böden und Fliesen
- Moderne Massivbauweise
- Schlüsselfertige Übergabe

Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich in der Falkenstraße 7 in 93176 Beratzhausen – einer ruhigen und beliebten Wohngegend mit sehr guter Anbindung.

Das Ortszentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Gastronomie ist fußläufig erreichbar.

Dank der Nähe zur Autobahn A3 und zum Bahnhof Beratzhausen ist die Lage besonders attraktiv für Pendler nach Regensburg und in die umliegenden Orte.

Zugleich bietet das grüne Umfeld eine hohe Lebensqualität.

⚡ Energie & Versorgung

- Energieträger: Pellet
- Heizungsart: Zentrale Pelletheizung
- Energieausweis: Liegt bei Besichtigung vor
- Energiebedarfskennwert: Liegt bei Besichtigung vor
- Energieeffizienzklasse: A+

📞 Ihre Ansprechpartner & Besichtigung

Kontaktperson: Marcel Graf
Telefon: 0175 9000210 | 09491 9545185
E-Mail: info@graf-immobilienagentur.de
Website: www.graf-immobilienagentur.de

Bürozeiten: Montag - Freitag, 7:00 – 18:00 Uhr

Nächste Schritte

- 📞 Besichtigung vereinbaren per Telefon oder E-Mail
- 🔍 Grundriss liegt zur Einsicht bereit
- 📄 Finanzierung & Förderung – gern unterstützen wir bei der Beantragung

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer oder von Dritten übermittelt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Interessenten sind dazu aufgefordert, sämtliche Objektangaben eigenverantwortlich zu prüfen. Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung sowie Irrtümer bleiben vorbehalten.