



Exposé

„Villenduett in idyllischer Lage“

Moderne Stadthäuser mit Doppelgarage
Hochstraße 8 - Ast/Tiefenbach

leben

- mit vielen Extras -

Ausstattung

- Entspricht den Anforderungen des KfW **Energie Effizienzhauses 55 (EnEV)**
- **Satteldach in Holzkonstruktion** und Ziegeleindeckung
- Warmwassererzeugung und Beheizung mit Hilfe einer **Luftwärmepumpe**
- Jeder Raum ist mit einem **Raumthermostat** ausgestattet
- Durchgehende **Fußbodenheizung**
- **Kunststoff-Alu Fenster** mit Drei-Scheiben-Isolierverglasung
- **Elektrische Raff-Rollos**
- **Handtuchheizkörper** in den Bädern
- **Granitstein-Terrassen** mit Garten im EG
- **Doppelgaragen** in Massivbauweise

Haus 1

Grundstücksfläche: ca. 594 qm
Wohnfläche: 261,69 qm
Nutzfläche: 101,16 qm
Zimmeranzahl: 6 Zimmer
Heizart: Luftwärmepumpe

Kaufpreis: **€ 795.000,-**
inkl. Doppelgarage

Haus 2

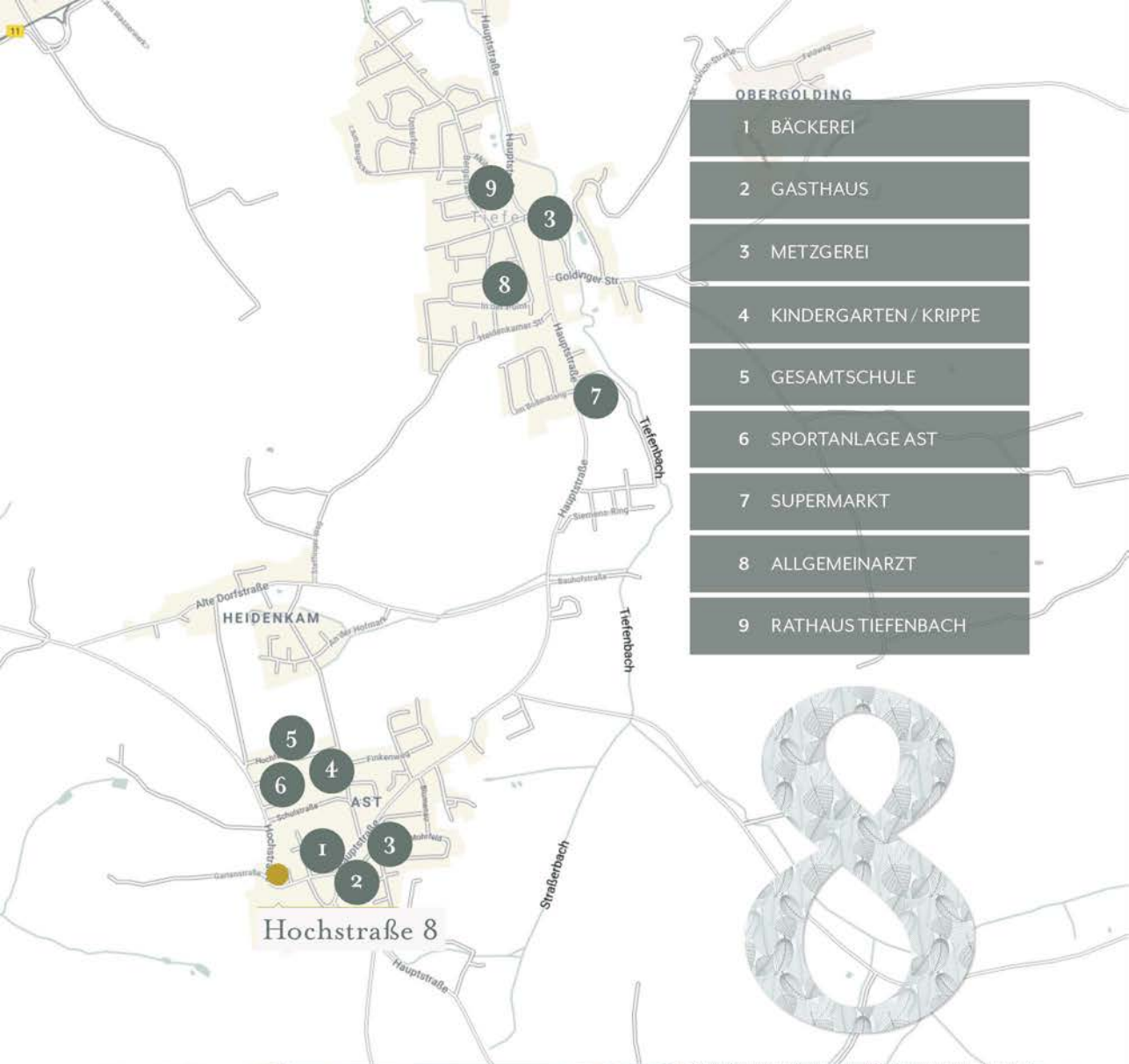
Grundstücksfläche: ca. 594 qm
Wohnfläche: 270,01 qm
Nutzfläche: 94,26 qm
Zimmeranzahl: 6 Zimmer
Heizart: Luftwärmepumpe

Kaufpreis: **€ 798.000,-**
inkl. Doppelgarage



Hochstraße 8 - Ast/Tiefenbach

Im attraktiven Ortsteil Ast der Gemeinde Tiefenbach entstehen auf insgesamt 1.188 qm Fläche zwei moderne Stadthäuser mit je einer angrenzenden Doppelgarage. Die beiden Einfamilienhäuser verfügen dabei über individuelle Grundrisse mit privatem Gartenanteil und einer großzügigen Terrasse auf der sonnigen Südseite. Eine moderne Architektur, große Fensterflächen sowie eine großzügige Raumaufteilung tragen zu einem einzigartigen Ambiente bei. Großzügige Grundrisse bieten genügend Platz, um Ihre Wohnträume zu realisieren.



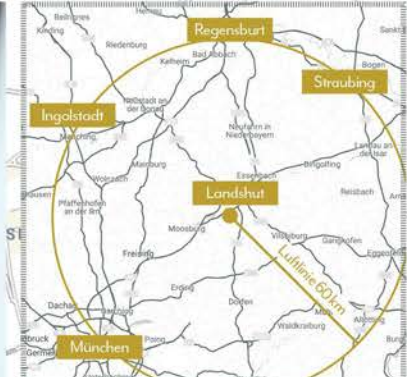
OBERGOLDING

- 1 BÄCKEREI
- 2 GASTHAUS
- 3 METZGEREI
- 4 KINDERGARTEN / KRIPPE
- 5 GESAMTSCHULE
- 6 SPORTANLAGE AST
- 7 SUPERMARKT
- 8 ALLGEMEINARZT
- 9 RATHAUS TIEFENBACH

Hochstraße 8



BADHAUS AST



Im Zentrum von München,
Ingolstadt, Regensburg & Straubing



Makro

Entspanntes Leben in ländlicher Umgebung. In der rührigen Gemeinde Ast bei Tiefenbach zu wohnen, bietet Ihnen viele Vorzüge. Sie liegt in mitten reizvoller Hügellandschaften nahe der Stadt Landshut und Vilsheim.

Ein dicht geknüpftes Straßennetz rund um die Gemeinde sorgt für eine optimale Verkehrsanbindung. So erreichen Sie über die B11 - Landshut und über Viecht die BAB 92 in nur ca. 10 Min. Der Flughafen FJS-München ist knapp 30 km entfernt und in ca. 20 Min erreichbar.

Die Kleinkinder genießen im Kinderhaus St. Georg pädagogische Betreuung in der Kinderrippe und im Kindergarten.

Die Volksschule Kronwinkl-Ast in Eching beherbergt die Grund- und Mittelschule. Banken, Ärzte und Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in Ast-Tiefenbach und im angrenzenden Viecht.

Mikro

Die Baugrundstücke in der Hochstraße liegen ruhig im Ortskern von Ast, mit Blick auf den schönen Schlosspark und die barocke Schlossanlage.

Natur, Felder und Wiesen – ein Eldorado für Radtouren und Jogger.

Kurze Wege zum Bäcker, Metzger oder anderen Geschäften und den regionalen Busverbindungen.

Naturverbunden

Grüne, weitläufige Wiesen, ruhige Wege oder die angrenzende Isar bieten genügend Platz für lange Spaziergänge oder entspannte Ausflüge mit Freunden oder der ganzen Familie.



Objektbeschreibung

„Villenduo in idyllischer Lage“ - Im Ortszentrum von Ast entstehen zwei anspruchsvolle, moderne Stadthäuser mit einem klar definierten Baustil.

Eine raffinierte Erschließung des Grundstückes mit wenig Verkehrsfläche und die optische sowie räumliche Trennung der Häuser sorgen für die gewünschte Privatatmosphäre.

Räumlichkeiten, die uns dem Wesentlichen im Leben näherbringen. Die Häuser werden nicht extravagant, aber hochwertig und einzigartig. Jedes für sich kann durch die persönlichen Wünsche des Käufers geprägt werden.

Von der geräumigen Doppelgarage mit Lagerraum erreicht man geschützt die Hauseingangstüre. Über den geräumigen Flur mit Garderobe erschließt sich das Gästezimmer (Büro) mit Duschbad (Gäste-WC) und der große offene Wohnbereich mit Küche. Von hier aus kommt man über eine breite Schiebetüre auf den großzügigen Terrassenbereich mit Garten. Im nördlichen Teil des Obergeschosses liegt das Schlafzimmer mit integrierter Ankleide.

Nach Süden ausgerichtet sind zwei gleichgroße Kinderzimmer und westlich das große Bad mit begehrter Dusche. Der gegenüberliegende Abstellraum rundet die gelungene Raumaufteilung optimal ab. Das Dachgeschoss wird für den Ausbau vorbereitet. Hier wäre Platz für ein tolles Studio bzw. Jugendzimmer mit kleinem Duschbad.

Im Keller sind der Hauswirtschafts- und Technikraum sowie ein großer Lagerraum und ein Arbeitszimmer bzw. ein Partyraum geplant. **Auch ein geräumiger Spa-Bereich wäre auf Wunsch möglich.**



Ausstattung

Die Bauausstattung wird sehr harmonisch und hochwertig ausgeführt. Ein **modernes Energiekonzept mit Luftwärmepumpe und durchgehender Fußbodenheizung** sorgt für ein angenehmes Wohnklima und kostensparenden Energieverbrauch. Die Verwendung von hochdämmenden Ziegelsteinen und die 3-fach-verglaste Kunststoff/Alu-Fensterelemente unterstützen langfristig den niedrigen Energiebedarf.

Die Warmwassererzeugung und Beheizung erfolgt über eine umweltfreundliche Luftwärmepumpe. Moderne Sanitärgegenstände, Boden- und Wandfliesen sowie Zargenbündige Innentürelemente runden das anspruchsvolle Wohnambiente ideal ab.

„Villenduettt in idyllischer Lage“

Moderne Stadthäuser mit Doppelgarage
Hochstraße 8 - Ast/Tiefenbach





Liebe zur Natur

Platz für Hobbys, Kinder, Sport,
Ruhe und dein Leben im Sommer.

Haus I

- 362,85 qm -

Wohn/Nutzfläche mit Doppelgarage & Geräteraum

Essen / Wohnen - EG:	45,67 qm	} EG
Arbeiten - EG:	15,08 qm	
DU / WC - EG:	4,64 qm	
Flur / Garderobe - EG:	20,86 qm	} OG
Eltern - 1.OG:	13,76 qm	
Ankleide - 1.OG:	9,25 qm	
Bad - 1.OG:	12,26 qm	
Kind 1 - 1.OG:	15,28 qm	
Kind 2 - 1.OG:	15,24 qm	
Abstellraum - 1.OG:	4,09 qm	
Flur - 1.OG:	14,28 qm	} DG
Studio - DG:	44,47 qm	
HWR - KG	13,20 qm	} KG
Flur - KG	17,54 qm	
Abstellraum - KG	20,66 qm	
Partyraum - KG	23,60 qm	
Technik - KG	9,81 qm	
Garage	40,19 qm	
Terrasse (x0,5)	16,07 qm	

Wohnfläche: 261,69 qm

Nutzfläche: 101,16 qm

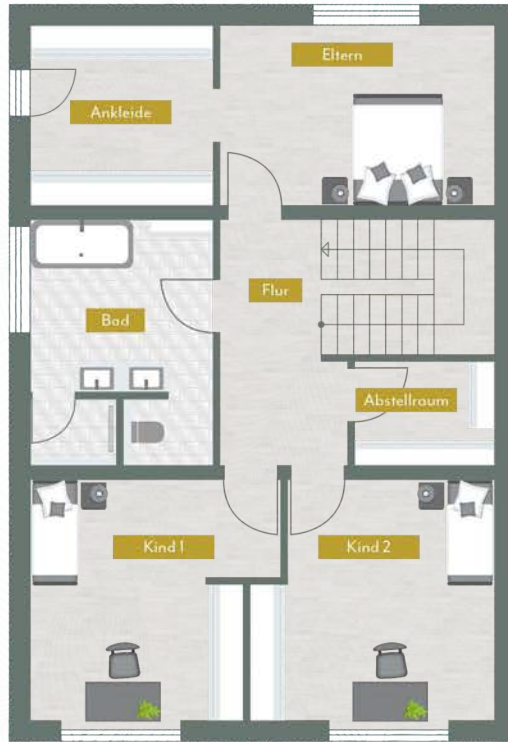
Insgesamt: 362,85 qm



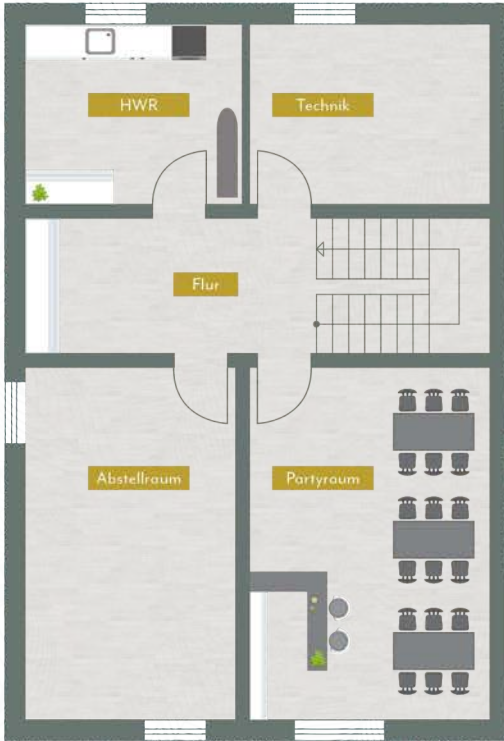
Erdgeschoss



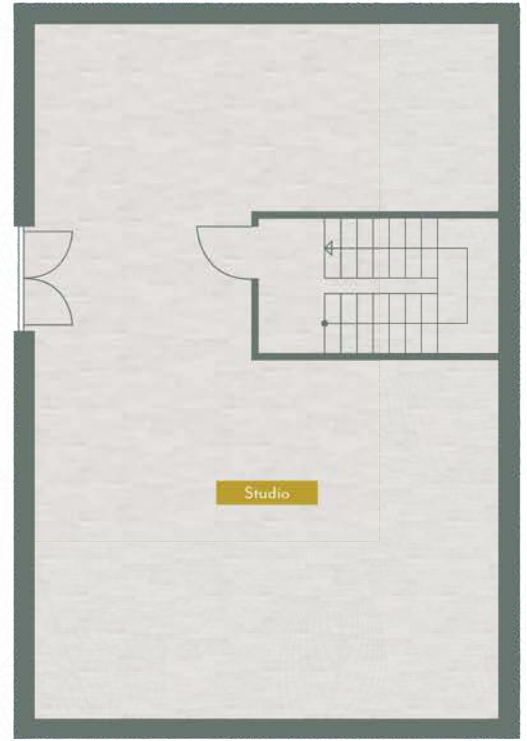
I. Obergeschoss



Kellergeschoss



Dachgeschoss



Haus 2

- 364,27 qm -

Wohn/Nutzfläche mit Doppelgarage & Geräteraum

Essen / Wohnen - EG:	45,67 qm	} EG
Arbeiten - EG:	15,08 qm	
DU / WC - EG:	4,64 qm	
Flur / Garderobe - EG:	20,86 qm	
Eltern - 1.OG:	13,76 qm	} OG
Ankleide - 1.OG:	9,25 qm	
Bad - 1.OG:	12,26 qm	
Kind 1 - 1.OG:	15,28 qm	
Kind 2 - 1.OG:	15,24 qm	
Abstellraum - 1.OG:	4,09 qm	
Flur - 1.OG:	14,28 qm	
Studio - DG:	44,47 qm	} DG
HWR - KG	13,20 qm	
Flur - KG	17,54 qm	
Abstellraum - KG	20,66 qm	
Partyraum - KG	23,60 qm	
Technik - KG	9,81 qm	
Garage	40,19 qm	
Terrasse 1 (x0,5)	15,83 qm	
Terrasse 2 (x0,5)	8,56 qm	

Wohnfläche: 270,01 qm

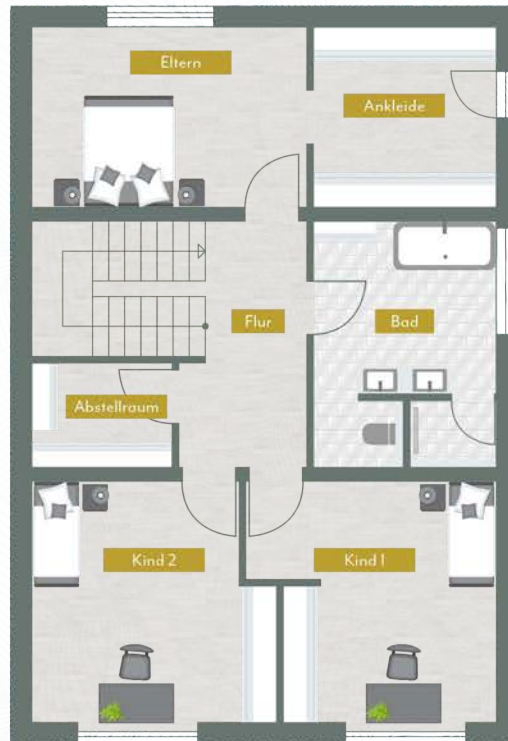
Nutzfläche: 94,26 qm

Insgesamt: 362,85 qm

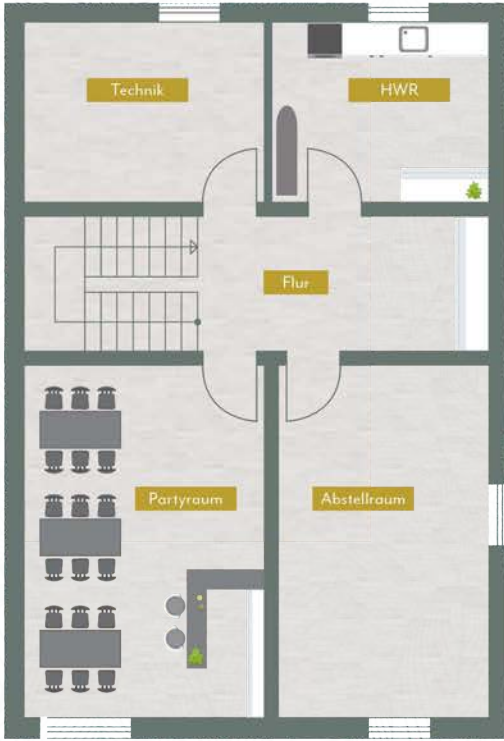
Erdgeschoss



I. Obergeschoss



Kellergeschoss



Dachgeschoss





BINAKAJ

IMMOBILIEN UND WOHNBAU



BINAKAJ GmbH
Immobilien und Wohnbau
Seligenthaler Str. 8
84034 Landshut

☎ 0 871 - 96 59 97 0
✉ info@binakaj-wohnbau.de
www.binakaj-wohnbau.de

Binakaj Immobilien und Wohnbau gehört zu den erfolgreichsten Anbietern von Immobilien in der Region und ist auf dem regionalen und überregionalen Immobilienmarkt tätig. Unser Hauptgeschäft ist die Planung und Verwirklichung von Häusern, Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie professionelle Vermittlung von privaten wie gewerblichen Kauf- und Mietobjekten.

„Qualität bereichert unseren Ruf und ist immer eine Frage des persönlichen Engagements“.

Die Firma wurde von Asllan BINAKAJ gegründet und hat ihren Firmensitz in Landshut. Wir planen und errichten Wohnanlagen, Wohn- und Geschäftsgebäude sowie Handels- und Dienstleistungsprojekte.

Immobilien sind langlebige Wirtschaftsgüter. Nur wenn sachlich und kompetent Standort, Infrastruktur, Nutzung, Architektur und Bauqualität in Relation zueinander stehen, wird ein optimales Ergebnis erzielt.

Sorgfältig entwickelte Immobilien stehen für einen guten Namen.

Angebotsvorbehalt:

Die dargestellten Illustrationen, Computergrafiken sowie Mobiliar, Küchen, Ausstattungen und Einrichtungen in den Abbildungen dieses Exposé haben nur beispielhaften Charakter und sind keinerlei Vertragsbestandteil.

Ausschließlich maßgeblich ist die Baubeschreibung und der notarielle Kaufvertrag. Alle Angaben und Zeichnungen in diesem Exposé entsprechen dem Planungsstand September 2018.

Änderungen in Planung und Ausführung bleiben vorbehalten. Für Richtigkeit und Vollständigkeit der Broschüre wird keine Haftung übernommen.

Exposégestaltung: www.mediaMEANS.de



WWW.BINAKAJ-WOHNBAU.DE