

GEMEINSAM ZUKUNFT BAUEN



info@sps-immobilien.com



www.sps-immobilien.com



DOPPELHAUSHÄLFTE ZU VERKAUFEN IN UNTERNEUKIRCHEN



Obergünzlstr. 10a
84579 Unterneukirchen



Bezugsfertig ab
Oktober 2025



498.000 €



145 m²
Wohnfläche



info@sps-immobilien.com



www.sps-immobilien.com

Doppelhaushälfte

Moderne Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese elegante und energieeffiziente Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard bietet Ihnen modernes Wohnen auf höchstem Niveau. Das Haus überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und eine stilvolle Architektur.

Ausstattung

- Energieeffizienter KfW-55-Standard: Dank hochwertiger Dämmung, einer modernen Luft-Wasser-Wärmepumpe und einer dreifach verglasten Fensteranlage profitieren Sie von niedrigen Energiekosten und einem nachhaltigen Wohnkomfort.
- Wohnbereich: Der helle und großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche lädt zum Verweilen ein. Große Fensterflächen lassen viel Licht ins Innere und schaffen ein freundliches Ambiente.
- Schlafzimmer: Im Obergeschoss befinden sich [Anzahl] geräumige Schlafzimmer, die Ihnen und Ihrer Familie ausreichend Platz bieten. Ein zusätzliches Zimmer im Dachgeschoss kann als Büro, Gästezimmer oder Hobbyraum genutzt werden.
- Badezimmer: Modern gestaltete Badezimmer mit bodengleicher Dusche und Badewanne sorgen für Ihr persönliches Wohlfühlambiente.
- Garage: Eine großzügige Garage mit direktem Zugang zum Haus bietet Ihnen bequem Platz für Ihr Fahrzeug und zusätzlichen Stauraum.
- Garten: Der liebevoll angelegte, kleine Garten ist eine grüne Oase, die zum Entspannen einlädt. Hier können Sie die Sonne genießen, Ihre Kinder spielen lassen oder einen gemütlichen Grillabend verbringen.

 info@sps-immobilien.com

 www.sps-immobilien.com

Doppelhaushälfte

Moderne Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard



Lage

- Das Haus befindet sich in einer ruhigen und familienfreundlichen Wohngegend. In unmittelbarer Nähe finden Sie Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel. Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht Ihnen eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und der umliegenden Städte.

Besonderheiten

- Hohe Energieeffizienz durch KfW-55-Standard
- Hochwertige Ausstattung und moderne Bauweise
- Lichtdurchflutete Räume und großzügiger Wohnbereich
- Pflegeleichter, schön gestalteter Garten
- Garage mit direktem Zugang zum Haus

Attraktive Investitionsmöglichkeit

- Durch die erhöhte Abschreibung (AfA) für energieeffiziente Neubauten ist diese Immobilie besonders interessant für Investoren. Profitieren Sie von steuerlichen Vorteilen und einer nachhaltigen Wertsteigerung.



info@sps-immobilien.com



www.sps-immobilien.com

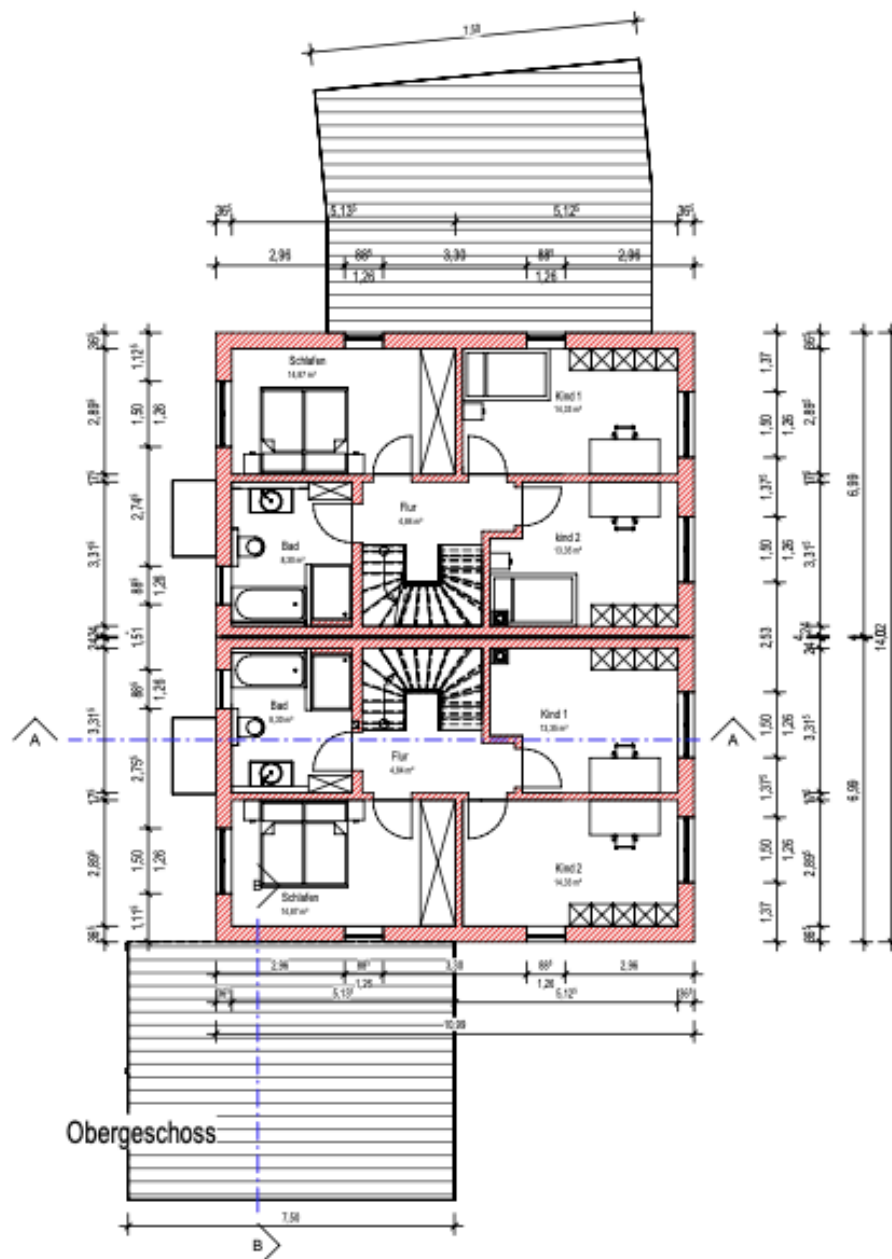
Moderne Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard

[illegible]

Doppelhaushälfte

Moderne Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard

Grundriss Obergeschoss



info@sps-immobilien.com

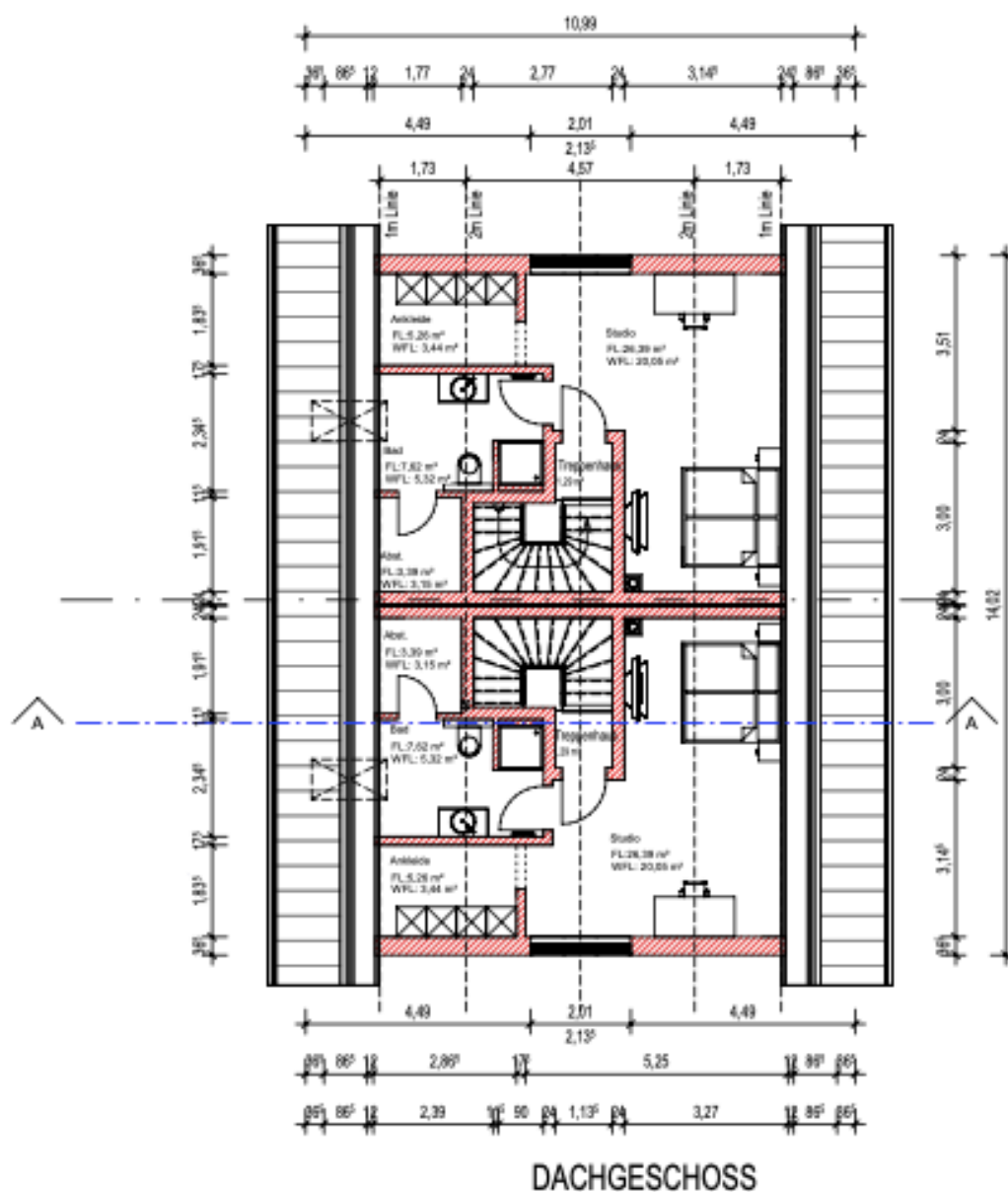


www.sps-immobilien.com

Doppelhaushälfte

Moderne Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard

Grundriss Dachgeschoss



info@sps-immobilien.com



www.sps-immobilien.com

Doppelhaushälfte

Baubeschreibung für moderne Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard

Allgemeine Projektbeschreibung

1. Allgemeine Angaben

- Bauvorhaben: Doppelhaushälfte
- Bauort: Obergünzlstraße 10a
- Wohnfläche: ca. 145 m²
- Bauweise: Massivbauweise mit energieeffizienten Materialien gemäß KfW-55-Standard
- Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss und optional ausgebautes Dachgeschoss
- Dachform: Satteldach
- Energieeffizienz: Erfüllt die Anforderungen des KfW-55-Standards nach dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

2. Erdarbeiten

- Fachgerechter Aushub der Baugrube und Fundamentgräben nach den statischen Vorgaben.
- Einbringen einer Sauberkeitsschicht aus Schotter (ca. 15 cm).
- Abdichtung der Gründung gegen aufsteigende Feuchtigkeit durch Bitumenanstrich.

3. Bodenplatte und Fundamente

- Ausführung einer bewehrten Stahlbetonbodenplatte (C25/30) gemäß statischen Vorgaben, Stärke ca. 20 cm.
- Unter der Bodenplatte eine Dämmung aus extrudiertem Polystyrol-Hartschaum (ca. 12 cm) als Kälteschutz.
- Abdichtung der Bodenplatte gegen aufsteigende Feuchtigkeit gemäß DIN 18195.



info@sps-immobilien.com



www.sps-immobilien.com

Doppelhaushälfte

Baubeschreibung für moderne Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard

4. Außenwände

- Die Außenwände bestehen aus hochwärmedämmenden Porenbeton- oder Ziegelsteinen (z.B. 36,5 cm Wärmedämmziegel) und erfüllen die Anforderungen des KfW-55-Standards.
- Außenputz: Mineralischer Edelputz

5. Innenwände

- Tragende Innenwände aus Ziegelsteinen Stärke ca. 17,5 cm.
- Nichttragende Innenwände aus Leichtbauwänden (Gipskarton) oder Ziegel, Stärke ca. 12,5 cm.
- Alle Wände werden mit einem Gipszementputz verputzt und gestrichen

6. Decken

- Geschossdecken aus Stahlbeton (C25/30), ca. 20 cm stark.
- Trittschalldämmung zwischen den Geschossen zur Reduzierung des Schallpegels.
- Dachdämmung mit Mineralwolle (Dicke ca. 24 cm), um die Anforderungen an den KfW-55-Standard zu erfüllen.

7. Dach

- Satteldach mit einer Neigung von ca. 30 Grad, ausgeführt in Holzsparrenkonstruktion.
- Dacheindeckung mit Tondachziegeln, farblich passend zum Haus.
- Wärmedämmung unter dem Dach: Mineralwolle (mindestens 24 cm Dämmung gemäß EnEV).
- Regenrinnen und Fallrohre aus Zink oder Aluminium.



info@sps-immobilien.com



www.sps-immobilien.com

Doppelhaushälfte

Baubeschreibung für moderne Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard

8. Fenster und Außentüren

- Fensterrahmen aus Kunststoff oder Aluminium mit dreifacher Wärmeschutzverglasung (U-Wert max. $0,95 \text{ W/m}^2\text{K}$).
- Einbau von bodentiefenisterelementen in Wohn- und Esszimmer.
- Elektrische Rollläden an allen Fenstern.
- Haustür: Einbruchhemmend (RC2) und wärmegeklämt

9. Heizung und Warmwasser

- Installation einer Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung und Warmwasserbereitung.
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen mit Einzelraumregelung.
- Warmwasserspeicher mit einem Fassungsvermögen von ca. 300 Litern.
- Zusätzlich kann auf Wunsch eine Solaranlage zur Warmwassererzeugung auf dem Dach installiert werden.

10. Sanitärinstallation

- Hochwertige Sanitäreinrichtungen in allen Bädern (z.B. Markenprodukte wie Villeroy & Boch, Grohe).
- Einbau von bodengleichen Duschen im Hauptbad.
- Badewanne und Doppelwaschtisch im Familienbad.
- Wassersparende Armaturen gemäß den Vorgaben des KfW-55-Standards.
- Gäste-WC im Erdgeschoss.

11. Elektroinstallation

- Umfangreiche Elektroinstallation gemäß DIN-Normen.
- Installation von ausreichenden Steckdosen in allen Räumen (mindestens 5 pro Raum).
- Netzwerkanschlüsse (LAN) in den Wohn- und Schlafräumen.
- Beleuchtung: LED-Spots in Fluren, Küche und Bädern.
- Vorbereitung für E-Mobil-Ladestation in der Garage oder am Carport.



info@sps-immobilien.com



www.sps-immobilien.com

Doppelhaushälfte

Baubeschreibung für moderne Doppelhaushälfte im KfW-55-Standard

12. Bodenbeläge

- Hochwertige Bodenbeläge in den Wohnräumen: Parkett oder Laminat nach Wahl des Bauherrn.
- In den Bädern, Küche und Fluren: Bodenfliesen aus Keramik oder Feinsteinzeug.
- Trittschalldämmung unter den Bodenbelägen.

13. Innenausbau

- verputzte und weiß gestrichene Wände und Decken.
- Zargen und Innentüren aus Holz oder Holzfurnier, in modernem Design.
- Fensterbänke aus Naturstein oder Kunststein.

14. Außenanlagen

- Anlage einer gepflasterten Zufahrt und Terrasse (Betonpflaster oder Naturstein).
- Anlage eines kleinen Vorgartens und eines Rasens im hinteren Gartenbereich.
- Errichtung eines Doppel-Carports oder einer Garage, auf Wunsch mit elektrischen Torantrieb.

15. Lüftungsanlage

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung zur Einhaltung der Effizienzhaus-55-Anforderungen.
- Frischluftzufuhr und Abfuhr der verbrauchten Luft in allen Wohnräumen.

16. Energieeffizienz und Nachhaltigkeit

- Der gesamte Bau erfolgt gemäß den Vorgaben des KfW-55-Standards, was eine energieeffiziente Bauweise, hochwertige Dämmung und moderne Heiztechniken beinhaltet.
- Das Gebäude erreicht einen Primärenergiebedarf, der 45 % der Anforderungen eines Referenzgebäudes gemäß GEG nicht überschreitet.
- Energieausweis wird nach Abschluss der Bauarbeiten ausgestellt.

Gemeinsam Zukunft bauen

Warum sollten Sie uns als Ihren Partner für Immobilien und Baubetreuung wählen?

Erfahrung und Fachwissen: Langjährige Erfahrung auf dem Immobilienmarkt und umfassendes Fachwissen in allen Bereichen der Immobilienbranche.

Kundenzentrierter Ansatz: Individuelle Beratung und maßgeschneiderte Lösungen, die genau auf Ihre Bedürfnisse und Wünsche abgestimmt sind.

Umfassendes Netzwerk: Breites Netzwerk aus Kontakten zu Bauträgern, Handwerkern und Finanzdienstleistern, um Ihnen den besten Service zu bieten.

Transparente Kommunikation: Offene und ehrliche Kommunikation während des gesamten Kauf- oder Verkaufsprozesses.

Marktkennntnis: Tiefgehende Kenntnisse des lokalen Immobilienmarktes und aktuelle Informationen über Markttrends und -entwicklungen.

Professionelle Vermarktung: Einsatz modernster Technologie und Marketingstrategien, um Ihre Immobilie optimal zu präsentieren und zu vermarkten.

Umfassende Dienstleistungen: Unterstützung bei allen Aspekten des Immobilienkaufs oder -verkaufs, von der Bewertung über die Finanzierung bis hin zur Vertragsabwicklung.

Vertrauenswürdigkeit: Hohe Standards in Bezug auf Integrität, Ethik und Zuverlässigkeit.

Zufriedene Kunden: Zahlreiche positive Referenzen und Bewertungen von zufriedenen Kunden, die unsere Professionalität und unseren Service schätzen.

Engagement und Leidenschaft: Leidenschaft für Immobilien und ein starkes Engagement, Ihre Immobilienträume wahr werden zu lassen.





info@sps-immobilien.com



www.sps-immobilien.com

Ihnen gefällt, was Sie sehen?
Kontaktieren Sie uns gerne:

 info@sps-immobilien.com

 www.sps-immobilien.com

