



## 84555 Jettenbach

# Modernes Effizienzhaus 55 – Bungalow mit ca. 1.090 m<sup>2</sup> Grundstück



**540.239 €**

Kaufpreis

**104,88 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1090 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**3**

Zimmer



## Ihr Ansprechpartner

**Finestep Immobilien GmbH**

Hartmut Gralow

Tel.: 00491726491796

[h.gralow@finestep.de](mailto:h.gralow@finestep.de)

## Flächen & Zimmer

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Wohnfläche        | 104,88 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche        | 10,12 m <sup>2</sup>  |
| Grundstücksfläche | 1.090 m <sup>2</sup>  |
| Zimmer            | 3                     |
| Schlafzimmer      | 2                     |
| Badezimmer        | 1                     |

## Zustand

|                              |                  |
|------------------------------|------------------|
| Baujahr                      | 2025             |
| letzte Modernisierung        | 2026             |
| bebaubar_nach.bebauubar_attr | Bebauungsplan    |
| erschliessung.erschl_attr    | voll erschlossen |
| Verkaufstatus                | offen            |
| Zustand                      | projektiert      |

## Preise & Kosten

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Kaufpreis       | 540.239 €         |
| Aussen-Courtage | 3,57 % inkl. 19 % |

## Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 2025 |
|----------------|------|

## Allgemeine Infos

|              |      |
|--------------|------|
| verfügbar ab | Nach |
|--------------|------|



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Ausstattungs-Kategorie | Gehoben |
| Gartennutzung          | ✓       |
| Wasch- / Trockenraum   | ✓       |
| Gäste-WC               | ✓       |
| seniorengerecht        | ✓       |

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Dusche  | ✓ |
| Fenster | ✓ |

## Beschreibung zur Ausstattung

### IHRE AUSSTATTUNG IM ÜBERBLICK:

- Projektiertes Einfamilienhaus in Holzständerbauweise (renommierter Fertighaushersteller)
- KfW-55-Effizienzhaus-Standard
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit Fußbodenheizung im Erdgeschoss
- Kontrollierte Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Dreifach verglaste Markenfenster
- Massa-Klima-Plus-Wand mit hoher Wärme- und Schalldämmung
- Großzügige bodentiefe Verglasungen im Wohnbereich
- Serienmäßig erhöhte Wände für mehr Raumgefühl
- Hochwertige Buchenholztreppe (EG/KG)
- Modernes Bad + zusätzliches Gäste-WC
- Separater Hauswirtschaftsraum mit ca. 10 m<sup>2</sup>
- Flexible Grundrissgestaltung möglich
- TÜV-geprüfte Markenqualität, 5 Jahre Garantie
- Bauzeit mit Festpreisgarantie (15–21 Monate)
- Persönliche Kundenbetreuung und Bauleitung vor Ort
- uvm.



## Beschreibung

Auf einem großzügigen Grundstück mit ca. 1.090 m<sup>2</sup> entsteht ein moderner Bungalow in Holzständerbauweise, der zeitgemäßes Wohnen mit hoher Energieeffizienz verbindet. Das Haus wird von einem renommierten deutschen Fertighaushersteller errichtet und erfüllt bereits im Standard die Anforderungen an ein KfW-Effizienzhaus 55 – ein Garant für niedrige Energiekosten und zukunftssicheres Wohnen.

Die Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> verteilt sich auf einer Ebene und macht das Haus besonders attraktiv für Familien wie auch für Senioren, die barrierearmes Wohnen schätzen. Der durchdachte Grundriss bietet einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit Zugang zum Garten, eine separate Küche, ein Elternschlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie ein Bad und ein zusätzliches Gäste-WC. Bodentiefe Fenster, helle Räume und eine moderne Architektur sorgen für eine freundliche Wohnatmosphäre. Ergänzt wird die Ausstattung durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum mit rund 10 m<sup>2</sup>.

Neben den Wohnflächen besteht auch die Möglichkeit ein komplettes Kellergeschoss mit ca. 111 m<sup>2</sup> Nutzfläche zusätzlich zu erwerben.

Die Baukosten für das Haus belaufen sich auf rund 321.000 €, hinzu kommen 219.000 € für das Grundstück. Weitere Ausgaben wie Baunebenkosten, Erdarbeiten oder Hausanschlüsse sind separat zu berücksichtigen.

Mit diesem Neubauprojekt vereinen sich ein großzügiges Grundstück, durchdachte Architektur und hohe Energieeffizienz – ein ideales Zuhause für alle Lebenslagen.

Fakten im Überblick:

- Projektiertes Einfamilienhaus in Holzständerbauweise (renommierter Fertighaushersteller)
- KfW 55 Effizienzhaus-Standard
- Grundstückgröße ca. 1.090 m<sup>2</sup>
- Wohnfläche ca. 104 m<sup>2</sup> + Hauswirtschaftsraum ca. 10 m<sup>2</sup>
- 4 Zimmer inkl. großzügigem Wohn-/Essbereich, Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer
- Bad + Gäste-WC
- Bodentiefe Fenster, moderne Raumaufteilung, helle Wohnatmosphäre
- Baukosten: ca. 321.239 € zzgl. 219.000 € Grundstück
- 3,57 % Maklerprovision nur auf den Grundstücksanteil
- Weitere Kosten (z. B. Baunebenkosten, Erdarbeiten, Hausanschlüsse) fallen zusätzlich an

Interesse geweckt?

Gerne stellen wir Ihnen weitere Informationen zu diesem attraktiven Neubauprojekt zur Verfügung. Sprechen Sie uns an und sichern Sie sich einen Beratungstermin – wir begleiten Sie von der Planung bis zur Realisierung Ihres neuen Zuhauses.

\*\*\*Sie kaufen den Grundstücksanteil für 219.000 Euro. Außerdem wird ein Werkvertrag mit unserem renommierten Partner „Massa“ geschlossen, der das Haus zum Festpreis in der Ausbaustufe „fast schlüsselfertig plus“ anbietet. Lediglich Parkett, Innentüren und Malerarbeiten sind nicht im Angebot enthalten und können hinzugebucht werden. Übliche Baunebenkosten wie Anschlusskosten und Beiträge für die Gemeinde kommen zum angezeigten Preis noch hinzu. Lassen Sie sich gerne von uns beraten. Es ist außerdem möglich, das Grundstück ohne die Bauleistung von Massa zu erwerben, eine andere Ausbaustufe zu wählen oder alternativ einen anderen Hausbauer zu beauftragen.

## Lage



Die Gemeinde Jettenbach liegt im Landkreis Mühldorf am Inn und gehört zur Region Südost-Oberbayern. Mit aktuell rund 700 Einwohnern bietet sie ein ruhiges, naturnahes Wohnumfeld im Tal des Inns. Die Lage zeichnet sich durch viel Grün, eine intakte Dorfgemeinschaft und den ländlichen Charakter aus. Dank der unmittelbaren Nähe zum Inn mit seinen Rad- und Wanderwegen gehört die Umgebung zudem zum Naherholungsgebiet der Stadt Waldkraiburg und lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten im Freien ein.

Das Gemeindegebiet umfasst insgesamt zwölf Ortsteile mit einem historischen Kern, der besonders durch das Schloss Jettenbach bekannt ist. Neben diesem Wahrzeichen prägen Kirchen, Höfe und gepflegte Wohnhäuser das Ortsbild. Kulturell und gesellschaftlich ist Jettenbach mit 19 aktiven Vereinen sehr lebendig, was das dörfliche Miteinander stärkt. Zahlreiche kleinere Gewerbebetriebe sind ebenfalls in der Gemeinde ansässig und unterstreichen die gewachsene Struktur.

Für Familien bietet der Ort eine gute Grundversorgung mit Kindergarten, zwei Kirchen, einer modernen Mehrzweckhalle sowie verschiedenen Sportanlagen. Der Obermeierhof dient als musische Bildungsstätte des Bundes der Pfadfinderinnen und Pfadfinder und wird zusätzlich als Schullandheim genutzt – ein besonderer kultureller Akzent für die Gemeinde.

Auch verkehrstechnisch ist Jettenbach gut angebunden: Über den eigenen Bahnhof an der Strecke Rosenheim–Mühldorf besteht eine direkte Verbindung in die Region. So lassen sich sowohl die Kreisstadt Mühldorf als auch größere Zentren wie Rosenheim bequem erreichen.

Insgesamt verbindet Jettenbach ländliche Ruhe mit guter Infrastruktur und einer intakten Dorfgemeinschaft – eine Wohnlage, die gleichermaßen Erholung, Natur und ein lebenswertes Umfeld bietet.

## Sonstige Angaben

Wir freuen uns, Ihnen dieses Objekt bei einem Besichtigungstermin ausführlich vorzustellen. Aus rechtlichen Gründen bitten wir Sie, für Ihre erste Kontaktaufnahme mit uns das Kontaktformular des Portals zu nutzen, auf dem Sie diese Immobilie gefunden haben. Finestep bietet dieses Objekt provisionspflichtig zum Kauf an. Für die vom Eigentümer übernommenen Objektdaten übernimmt Finestep keine Gewähr in Bezug auf die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Informationen. Irrtum und Zwischenverkauf ist vorbehalten. Ist Ihnen das von Finestep nachgewiesene Objekt bereits bekannt, ist dies Finestep schriftlich spätestens innerhalb von fünf Werktagen unter Nennung der Quelle und des Nachweisdatums mitzuteilen. Sämtliche Unterschriften und Mitteilungen haben auch bei Übermittlung per Telefax und E-Mail Ihre Rechtsgültigkeit. Als Gerichtsstand wird München vereinbart sowie die Anwendung Deutschen Rechts. Alle Angaben nach bestem Wissen und nach Angabe des Verkäufers. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorabinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der notariell abgeschlossene Kaufvertrag Finestep Immobilien GmbH Humboldtstr. 8 81543 München [www.finestep.de](http://www.finestep.de)









