

# Stadthaus statt Wohnung!

93133 Burglengenfeld, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 2411-05514b



Wohnfläche ca.: **105 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **3,5** - Kaufpreis: **249.000 EUR**



## Stadthaus statt Wohnung!

Objekt ID	2411-05514b
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	93133 Burglengenfeld Bayern
Wohnfläche ca.	105 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	110 m <sup>2</sup>
Zimmer	3,5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1900
Zustand	teil-/vollsanziert
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche
Käuferprovision	Provision aus dem Kaufpreis: 3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	249.000 EUR



## Objektbeschreibung

Ihr um das Jahr 1900 massiv errichtetes Einfamilienhaus verfügt allein in Erdgeschoss und Obergeschoss bei 3,5 Zimmern über circa 105 m<sup>2</sup> reine Wohnfläche.

Die Grundstücksfläche beträgt 114 m<sup>2</sup>.

Über die Eingangsdiele Ihres Erdgeschosses in den Flur eintretend, erreichen Sie rechter Hand Ihr Badezimmer - mit Wanne und Dusche - sowie Ihr Schlafzimmer.

Des Weiteren verfügt das Erdgeschoss über einen Abstell- und einen Heizungsraum. Der Zugang zu Ihrer nach Süd-Westen ausgerichteten Terrasse befindet sich hier ebenso.

Über die Treppe in Ihr Obergeschoss gelangend, präsentieren sich Ihnen - über Ihre (Einbau)küche hinaus - Ihr mit 37 m<sup>2</sup> großzügig dimensioniertes Wohn- und Esszimmer. Außerdem ein weiterer Raum - zum Schlafen, für Kinder oder zum Arbeiten - von dem aus Sie auf Ihren nach Süd-Westen orientierten Balkon gelangen.

Darüber hinaus finden Sie im gegenwärtig schon ausgebauten Dachgeschoss zwei weitere Räume sowie ein WC als weitere zu Wohnzwecken nützliche Flächen.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie und dessen Lage!

## Ausstattung

Zeitgemäßes Ambiente!

Zu Ihrem Wohlfühlobjekt gehören ...

... im Erdgeschoss:

- Fliesen respektive Vinylboden
- Badezimmer - mit Fenster versehen - und mit Wanne und Dusche ausgestattet
- Abstellraum
- Heizungsraum

... im Obergeschoss:

- Vinylboden
- Einbauküche - mit sämtlichen notwendigen Elektrogeräten ausgerüstet

... außerdem:

- Terrasse
- Balkon

## Sonstiges

Simone Hertel



Immobilienmaklerin (IHK)

Prüfeninger Schloßstraße 2, 93051 Regensburg

Tel.: 0941 / 30770 - 241

Fax: 0941 / 30770 - 17

Email: [simone.hertel@remax.de](mailto:simone.hertel@remax.de)

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE35 569 975 0

Genehmigung nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO

Zuständige Erlaubnis- & Aufsichtsstelle ab 01.01.2020: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

Jeder RE/MAX Lizenz- oder Franchisenehmer ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen. Nachfolgend erhalten Sie die gesetzlichen Angaben gem. TMG zu dem jeweiligen Objektbetreuer/selbständigem Immobilienmakler.

Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform“) bereitstellen.

Diese finden Sie unter: <https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Unsere E-Mail Adresse lautet: [simone.hertel@remax.de](mailto:simone.hertel@remax.de)

Es wird ausgeübt: Maklertätigkeiten gem. § 34c GewO: Erlaubnis zur Vermittlung des Abschlusses und Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, Wohnräume und gewerbliche Räume.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	09.03.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1900
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	279,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	H



# Lage

Ihr neues Zuhause liegt in einer ruhigen Anwohnergasse in unmittelbarer Nähe des Stadtplatzes in Burglengenfeld.

Burglengenfeld liegt gut 15 Autominuten nördlich von Regensburg. Zusammen mit den Nachbarstädten Teublitz und Maxhütte-Haidhof bildet die Stadt das sogenannte Städtedreieck mit insgesamt mehr als 30.000 Einwohnern.

Die Städte sind verkehrstechnisch über die Autobahn A93 und den öffentlichen Nahverkehr bestens an Regensburg wie an Schwandorf angebunden.

Aber - auch die Infrastruktur vor Ort ist hervorragend, in Burglengenfeld gibt es mehrere Kindergärten, alle auch weiterführenden Schulen bis hin zum Gymnasium, mehrere Einkaufszentren, sämtliche Ärzte, ein Krankenhaus, ein Ganzjahresbad ... und vieles mehr.





Außenansicht



Eingang



Bad



Bad



Bad

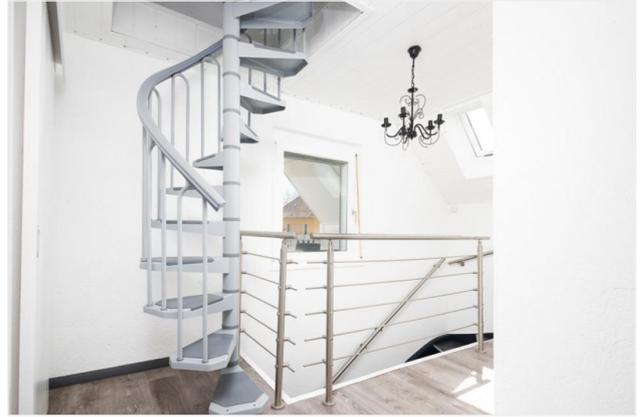


Schlafzimmer 1





Terrasse



Flur



Wohn-/Essbereich



Wohn-/Essbereich



Küche



Küche





Küche



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2



Balkon



Balkonaussicht





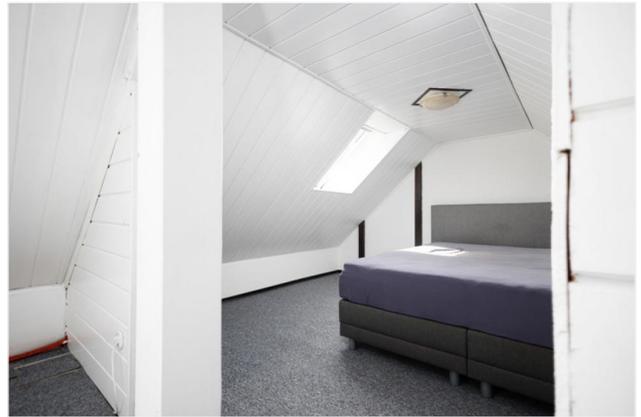
Flur



Dachgeschoss - keine Wohnfläche



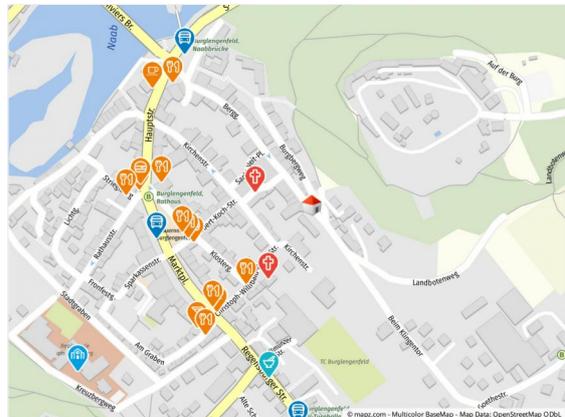
Dachgeschoss - keine Wohnfläche



Dachgeschoss - keine Wohnfläche



Ausblick



Lageplan



# Grundriss

EG



**Erdgeschoss**



# Grundriss

OG



## Obergeschoss

