

# | Perfekt im Schnitt! | 4-Zimmerwohnung mit Westbalkon und zwei Stellplätzen

93142 Maxhütte-Haidhof, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 2311-05639



Wohnfläche ca.: **101 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **220.000 EUR**



## | Perfekt im Schnitt! | 4-Zimmerwohnung mit Westbalkon und zwei Stellplätzen

Objekt ID	2311-05639
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	93142 Maxhütte-Haidhof Bayern
Wohnfläche ca.	101 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1992
Zustand	gepflegt
Stellplätze	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz
Käuferprovision	3,57% aus dem Kaufpreis inkl. gesetzl. MwSt.
Kaufpreis	220.000 EUR



## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene und großzügig dimensionierte Wohneinheit überzeugt mit ansprechender, sowie vernünftiger Innen-Architektur und vermittelt demzufolge eine sehr angenehme Wohnqualität.

Das ursprüngliche Wohnhaus wurde um das Jahr 1967 erbaut, um das Jahr 1992 zu einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 3 Parteien ausgebaut. Im Jahr 2021 wurden die Fassade, die Fenster, die Elektrik, sowie die Versorgungs- und Entsorgungsleitungen erneuert. Der Aussenbereich des Anwesens mit den Stellplätzen wurde neu gestaltet und gepflastert.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss - baulicher Abstand zu Nachbargebäuden sorgt für zusätzliche Privatsphäre. Die Wohnfläche mit ca. 101 m<sup>2</sup> verteilt sich auf 4-Zimmer.

Ein wichtiger Punkt - immer einen Platz fürs Auto zu haben - Stellplätze für zwei Pkws erfüllen diesen Punkt mehr als genügend.

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

## Ausstattung

Dieses Angebot zeichnet sich durch folgende Vorteile und Ausstattungsmerkmale aus:

- \*| perfekt geschnittene Wohnfläche
- \*| 4 geräumige Zimmer
- \*| Westbalkon
- \*| großes Bad mit Wanne und Dusche
- \*| gemütlicher Kamin im Wohnbereich
- \*| großer Kellerraum
- \*| gemeinschaftlich genutzter Waschmaschinenraum
- \*| zwei Stellplätze für Pkw im Innenhof
- \*| ruhige Lage innerhalb der Siedlung
- \*| sehr gut zur Selbstnutzung als Familie oder auch auch als Kapitalanlage

## Sonstiges

Hayrettin Yalcin

Immobilienfachwirt (IHK)

Prüfening Schloßstr. 2, 93051 Regensburg

Tel.: 0941 30 77 0-231

Fax: 0941 30 77 0-17

Email: hayrettin.yalcin@remax.de

Aufsichtsbehörde: Stadt Regensburg, Johann-Hösl-Str. 11, 93053 Regensburg

USt.-Id.: DE 27 45 98 368

Der guten Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass unsere Tätigkeit, eine Vermittlungs-/Nachweisgebühr in Höhe von 3,57 % des Kaufpreises inklusive der gesetzlichen Mehrwertsteuer nach notariellem Vertragsabschluss nach sich zieht. Durch Ihre weitere Objektanfrage bestätigen Sie die Vereinbarung und Anerkennung dieser Maklercourtage. Ferner beruhen diese Objektdaten auf Angaben des Verkäufers, für die wir keine Gewähr übernehmen.



# Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.08.2032
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1992
Primärenergieträger	Gas
Endenergiebedarf	160,10 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	F



# Lage

Die Lage der Immobilie ist in einem ruhigen und familienfreundlichen Wohngebiet, aber dennoch verkehrsgünstig gelegen!

Maxhütte-Haidhof gehört zusammen mit Teublitz und Burglengenfeld zum sogenannten Städtedreieck und liegt ca. 25 km nördlich von Regensburg. Durch die Bundesbahnstrecke Regensburg - Hof (20 Minuten nach Regensburg- Zentrum), dem öffentlichen Nahverkehr und der BAB 93 München - Regensburg - Hof ist die Verkehrsanbindung hervorragend.

Von Zuhause aus sind Sie mit der Bahn in ca. 25 Minuten mitten in Regensburg.

Die Infrastruktur ist gut - Schulen, Kindergärten, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten sind in Maxhütte-Haidhof vorhanden.





\*



\*



\*



\*



\*



\*





\*



\*



\*



\*



\*



\*





\*



\*



\*



\*



# Grundriss

## 1. Obergeschoss

