



## Der Traum vom Eigenheim mit innovativer Hybrid Heizung

 138682006#PSAcTk

Objektnummer

 1990

Baujahr

 160 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 715 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

## Die Immobilie

Noch schnell den Traum vom Eigenheim verwirklichen, bevor die Zinsen weiter klettern?  
Jetzt kaufen, die Mieteinnahmen noch mitnehmen und zeitnah selber einziehen?

Wo? Na genau hier. Von der AB Abfahrt Ponholz nur ein paar Minuten und schon sind sie angekommen, in Ihrem Zuhause.

Es muss ja nicht gleich ein Schloss sein, welches in der Nachbarschaft liegt, lieber dann doch etwas, bei dem die Standards neueren Baujahres sind und welches in Massivbauweise errichtet wurde!

Angekommen in Ihrem neuen Domizil über einen Privatweg, überrascht das Haus mit einem herrlichen Ausblick. Die 2014 neu gepflasterte Einfahrt bietet ausreichend Stellfläche für mehrere Autos.

Das Haus bietet alles was die Familie sich wünscht und sogar noch etwas mehr! Sind Sie schon neugierig geworden?

Beim Eintritt ins Haus überrascht schon der großzügige Eingangsbereich mit Blick bis nach oben zur Galerie. Rechter Hand befindet sich eines von zwei Badezimmern. Renoviert wurde dieses im Jahr 2007.

Glücklicherweise mal kein weiß/ anthrazit gefließtes Standardbadezimmer! Das Paradiso Granit Tageslichtbad verfügt über Fenster, WC, Waschtisch und eine schöne Glasdusche.

Hier haben die Eigentümer viel Geschmack bewiesen und das Badezimmer mit hochwertigem Paradiso Granit und Fliesen in Szene gesetzt!

Das nächstgelegene Zimmer bietet sich idealerweise zur Home-Office Nutzung an. Eine hervorragende Internetverbindung (z.B. Telekom) ist mit bis zu 250 MBit/s im Download und bis zu 40 MBit/s im Upload gewährleistet!

Das Herzstück des Hauses befindet sich zwischen Büro und Küche. Der Wohnbereich!

Treffpunkt für die ganze Familie. Der circa 50 qm große Raum erstreckt sich über die ganze Südseite und bietet einen idyllischen weißen Kachelofen. Der große Essbereich im Erker und das lichtdurchflutete und großzügig angelegte Wohnzimmer bietet ein tolles Wohlfühlambiente für die ganze Familie.

Angrenzend lädt die über 15 qm große Terrasse (renoviert in 2014 mit ca. EUR 15.000 mit Glas/Edelstahl) zum langen Verweilen ein.

Die circa 18 qm große Küche mit el. Geräten und hochwertiger Granit Arbeitsplatte ausgestattet mit Slide Hide Backofen ist nicht im Preis enthalten. Sie bietet damit mehr als ausreichend Platz für einen großen Tisch um mit der ganzen Familie zu speisen und schöne Stunden zu verbringen.

Über die gemauerte Treppe, ausgelegt mit dem identischen Natursteinfliesen, wie im EG, gelangen sie zu den drei Schlafräumen. Das Elternschlafzimmer und eins der beiden Kinderzimmer verfügen über französische Balkone.

Auch hier oben im zweiten Badezimmer finden Sie wieder herrlich schönen Granit vor. Das Badezimmer wurde stimmig in den Farben beige und weiß gehalten. Der Unterschrank der beiden Waschtische wurde von Schreinerhand entworfen. Weiter wartet das Badezimmer mit einer großen Badewanne, WC, Bidet und einer großen Glasdusche sowie einem Handtuchheizkörper auf. Highlight hier die Verwendung indischer Shivakashi Fliesen sowie indischer Shivakashi Steinplatten an Wand und rund um die Badewanne. Einfach schön und stilvoll!

2014 wurden die Fenster getauscht und hochwertige Kunststoff/Aluminium Fenster mit 3-fach-Verglasung in modernem grau eingebaut.

Durch die Einspeisung der Solaranlage und Photovoltaik kann man deutlich an Heizkosten sparen. Die Solaranlage liefert Strom zum Eigenverbrauch, könnte aber auch extern veräußert werden, was auch noch einiges an Einsparpotential bieten könnte. Eine Nutzung für Ihr neues E-Auto wäre selbstverständlich darüber hinaus auch zu realisieren!

Gerne stehen wir für einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

## Flächen

Wohnfläche	<b>160 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>715 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Garage</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1990</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Letzte Modernisierung	<b>2015</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab **01.02.2024**

zurzeit vermietet **ja**

## Ausstattung

„Wunderbar, dass dieses schöne EFH in Zeiten, wo Energiesparen immer wichtiger wird, über eine innovative Hybrid-Heizung verfügt!“

2007 Küche (im Kaufpreis nicht enthalten)

2007 zwei Bäder neu

2009 Gas Heizung, 2 Heizkreise, Wärmespeicher, Frischwassermodul

2012 Solaranlage

2012 Aluminium Haustüre

2014 neue Kellerschächte, Einfahrt neu gepflastert, Gartenzaun und Gabbionen

2014 neue Alu/Kunststoff-Fenster, 3-fach verglast

2014 zwei französische Balkone, Terrasse mit Edelstahl und Glas

2014 Schwimmbecken eingebaut

2015 neue Markise 4x5m

el. Rolltor

EG Bodenbelag Fliesen, Steinfließen

OG Laminat, Fliesen

Vollunterkellert

Stauraum im DG des Hauses sowie im DG der Garage

Heizungsart **Zentralheizung**

Befuerung **Solar**

✓ Gäste-WC

## Lage & Infrastruktur

Lage: unweit der AB Auffahrt Ponholz.

Maxhütte-Leonberg galt ursprünglich als mittelalterliche Burgranlage.

Heinrich Graf von der Mühle-Eckart erbaute das neubarocke Schloss Leonberg, welches immer noch im Besitz der Familie und bewohnt ist.

Kinderhort und Kindergarten direkt im Ort.

Schulen befinden sich in Maxhütte-Haidhof.

Mit dem Fahrrad gelangt man in wenigen Minuten zur Bäckerei in Leonberg.

Zugverbindung in 5 Minuten erreichbar nach Regensburg und Weiden in Maxhütte-Haidhof

## Preise

Kaufpreis	<b>599.000 €</b>
Käuferprovision	<b>Käuferprovision: 1,79% inkl.19% Mwst. vom Kaufpreis inkl. MwSt. inkl. MwSt.</b>
Aktuelle Mieteinnahmen pro Jahr	<b>14.400 €</b>

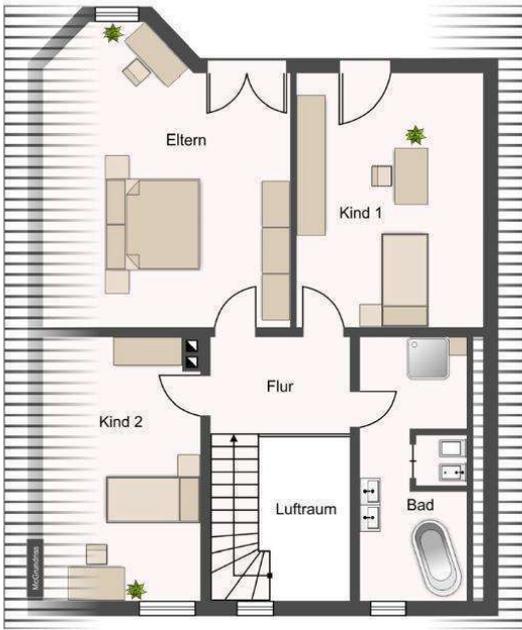
## Energieausweis

Primärenergieträger	<b>Solarheizung</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1990</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>nicht verfügbar</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen







## Kontakt

Peter Dippold

The logo for Immobilien24plus, featuring a crown icon above the text "Immobilien24plus" which is flanked by two horizontal lines.

Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

E-Mail **info@immobilien24plus.de**