



## Ein kleines Stück Glückseligkeit für Naturliebhaber

100  
01 150790911#PSAcTk  
Objektnr.

2017  
Baujahr

218 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche

684 m<sup>2</sup>  
Grundstücksfläche

6  
Zimmer

## Die Immobilie

Ein Familiendomizil mit Ausblick in den schönen Garten.

Dieses schöne Wohlfühlzuhause wurde vom Erbauer mit viel Bauerfahrung in allen Details durchdacht. Das Praktische und das Schöne bilden hier die perfekte Symbiose von Modern, Praktisch und Wohlbehagen zu kreieren.

Diese hochwertig, massiv gebaute Stadtvilla vom Bauträger „Binner Meixner Massivhaus GmbH“ aus der Umgebung, lässt keine Wünsche offen. Es deckt für jedes Familienmitglied und noch dazu jeden Alters, sämtliche Bedürfnisse ab. Wo gibt es sowas? Na, genau hier!

Im schönsten Urlaub angekommen, ist hier, im wahrsten Sinne, Zuhause.

Es bietet sich für eine Familie genauso, wie für ein Pärchen. Hier kann man einziehen und für immer bleiben. Man muss z.B. nicht die Wäsche in den Keller zur Waschmaschine geben – nein – das Haus verfügt über keinen Keller, dafür über zwei Vollgeschosse und die Wäsche muss man nicht über mehrere Etagen bringen – die Waschmaschine steht dort – wo auch die Wäsche anfällt – genial durchdacht.

Naturliebhaber werden sich sehr schnell in diese Land-Stadt-Villa verlieben.

Der einzigartige Blick auf das Grünland erweckt das Gefühl von Naturverbundenheit.

Gleichzeitig gepaart mit der Nähe zur Stadt Teublitz und zum Naturpark „Höllohe“ (in circa 10 Minuten fußläufig zu erreichen). Dieser Naturpark lädt zum Spaziergang ein.

Zum AB-Anschluss Teublitz sind es auch nur wenige Minuten. Sie wohnen sozusagen im „Grünen“ und genießen trotzdem die Nähe zu den Dingen des täglichen Bedarfs (Ärzte, Einkäufe erledigen in Teublitz) ist schon eine besondere Art der Lebensqualität.

Ihr neues Zuhause bietet sehr großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume.

Vom großen Wohn-/Eßbereich mit kuscheligen Holzofen, den exzellent geschnittenen Schlafzimmern – immer mit zwei Fenstern – und dazwischen ein Ankleidezimmer. Vom Masterschlafzimmer hat man einen ausgesprochenen spektakulären Blick auf das Grünland und den Wald. Das 2. Vollgeschoß bietet neben den drei Zimmern ein geräumiges Wohlfühlbad mit Fliesen in Holzoptik. Zugang findet man über zwei Zugänge - vom Hauptschlafzimmer direkt angrenzend genauso wie über den Flur von den anderen Zimmern -. Durch das Badezimmer hindurch gelangt man zum Hauswirtschaftsraum. Hier findet man auf über 4qm Platz und Anschluss für die Waschmaschine, den Trockner und Schränke, Bügelbrett etc.

Ausgestattet ist das weitflächige fast 20 qm große Badezimmer mit zwei Fenstern, einer Badewanne, ein Bidet, WC, Doppelwaschtisch, Badmobiliar und einer begehbarer Regendusche mit eingemauerten Ablagefach. Keiner muss sich Gedanken machen, dass Glas zu reinigen.

Das EG betreten Sie über die Haustüre, oder durch das große elektrische Garagentor der Doppelgarage mit direktem Hauszugang. Kein lästiges Tüten schleppen vom Einkauf durch den Regen bis zur Haustüre – sie bleiben im Trockenen. Von der Rückseite der Garage gibt es eine Türe direkt in den Garten und von hier aus, findet man wiederum auch über die Terrassentüre unmittelbar Zugang ins Wohnzimmer.

Den Morgenkaffee können Sie auf der Terrasse einnehmen und am Nachmittag in den Garten verlagern. Oder an der Grillstelle im Garten sich an der Feuerstelle erwärmen.

Der Eingangsbereich bietet reichlich Platz für die Garderobe. Weiteren Platz bietet der angrenzende Technikraum mit Waschbecken. Der Flur bietet Zugang von der Garage, von der Eingangstüre, zum Technikraum sowie zum Gäste-WC. Dann, hereinspaziert in das Herz des Hauses, welches die meiste Fläche des EG ausmacht. Die neuwertige helle Küche

mit el. Geräten, welche im Preis inkludiert ist. Überall befinden sich Fenster, bzw. Terrassentüren sind mit el. Rollläden ausgestattet. Der Grundriss ist sehr modern, offen und einladend kreiert. Hier befindet sich der Bereich des Wohnzimmers mit Blick ins Grüne – hier können Sie den Blick in die Ferne schweifen lassen. Der Essbereich bietet genügend Platz für einen großen Tisch mit ausreichend Stühlen. Gemütlich macht es obendrauf noch der Holzofen. Durch die Küche hindurch findet man noch eine Speisekammer mit Fenster vor. Ebenso bietet das EG noch ein Arbeitszimmer. Über die schöne freitragende Eschentreppe gelangt man ins zweite Vollgeschoss.

Wie erwähnt findet jeder in diesem Domizil seinen eigenen Platz und Raum, bzw. Rückzugsort und dies auf einem Wohlfühl-Niveau.

Das EG bietet Barrierefreiheit.

Gemütlich macht es, dass die Sonnenstrahlen das ganze Haus durchströmen.

## Flächen

Wohnfläche	<b>218 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>684 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>6</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>2</b>
Einliegerwohnung	<b>nein</b>
Stellplätze (gesamt)	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage, Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>2</b>
Garagenstellplätze	<b>2</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2017</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Alter	<b>Neubau</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>
Dachform	<b>Walmdach</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>nach Absprache</b>
----------------------------	-----------------------

## Ausstattung

Hier eine kurze Zusammenfassung aller Features:

- Lage: geniale Aussicht, Wanderwege, Natur, Erholung, Lichteinfall im Haus
- Grundstück und Garten, welcher ausreichend Platz für einen Pool bieten könnte, Option auf 2. Flurnummer
- Garage/Werkstatt: Doppel-Garage mit el. Tor
- Stellplätze vor der Garage
- EG barrierefrei, Terrasse und Garten angelegt mit schönen Hochbeeten
- moderne Wandheizung plus neuwertiger Kamin-Holzofen (8KW), mit Luftziehung und kurzer Weg zur Holzlege
- hochwertiger, strapazierfähiger Design-Vinyl-Boden
- Moderner Grundriss, offene Bauweise, Küche, Essbereich, Wohnzimmer
- Moderne, hochwertige Einbauküche; Herd erhöht, L-Kochinsel mit Bora-Abzug
- Masterschlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer
- 19 qm Badezimmer barrierefrei
- 1 Bad und 1 Gäste WC, Technik-Raum, Hauswirtschafts-Raum mit WaMa-Anschluss
- NUR el. Rollläden mit zwei Zentralschaltern pro Ebene
- Dacheindeckung mit dunklen Dachziegel
- Innovativer Baustil mit durchdachtem Grundriss
- Ein wirklich schönes Gartenhaus für Gartenmöbel oder zum Feiern
- Terrasse ca. 30 qm Freifläche und gemauerten Grill für Grillfans, Terrasse teilweise überdacht

Die Wohn- Nutzfläche beträgt über 218 qm.

Wohnfläche ca. 203 qm, Terrasse ca. 30 qm.

Grundstücksfläche 684 qm plus Option auf 783 qm Grünland.

Die Immobilie befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand und wartet darauf, dass sich das Haus wieder füllt und Geborgenheit bieten darf.

Alle Angaben im Exposé sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unseren jeweiligen Auftraggebern übermittelt wurden. Hierfür übernimmt Immobilien Peter Dippold keine Haftung.

Gerne stehe ich Ihnen für einen Besichtigungstermin, auch an den Wochenenden zur Verfügung.

Befeuerung	<b>Elektro</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Badewanne, Fenster, Bidet</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Gäste-WC

✓ Kamin

✓ seniorengerecht

## Lage & Infrastruktur

Das Objekt befindet sich im Randbezirk von Teublitz. Sie genießen dort Natur verbunden mit der Infrastruktur von Teublitz. Mit dem Auto oder dem Fahrrad oder zu Fuß erreichen Sie in nur wenigen Minuten den Naturpark. Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in Teublitz, Burglengenfeld.

## Preise

Kaufpreis	<b>770.000 €</b>
Käuferprovision	<b>2,98% inkl. 19% Mwst</b>
Hinweis zur Courtage	<b>2,98 % Käuferprovision inkl. MwSt., d.h. 22.946 Euro inkl. 19% Mwst., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.</b>

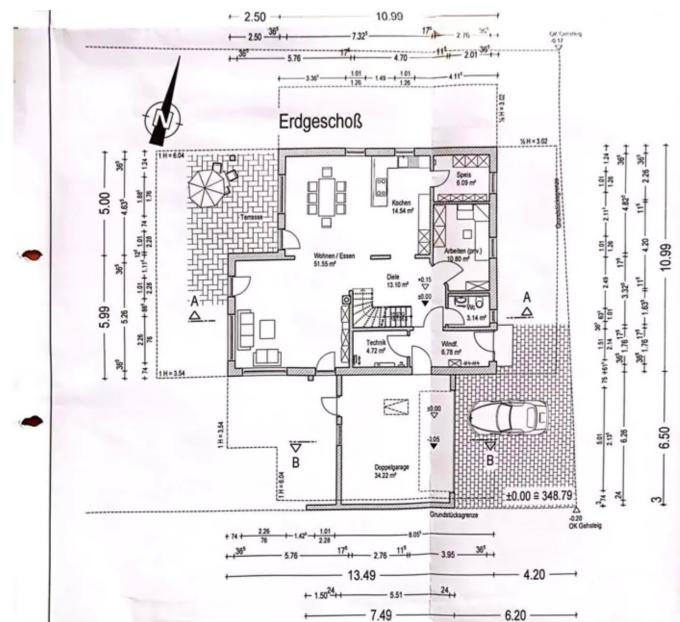
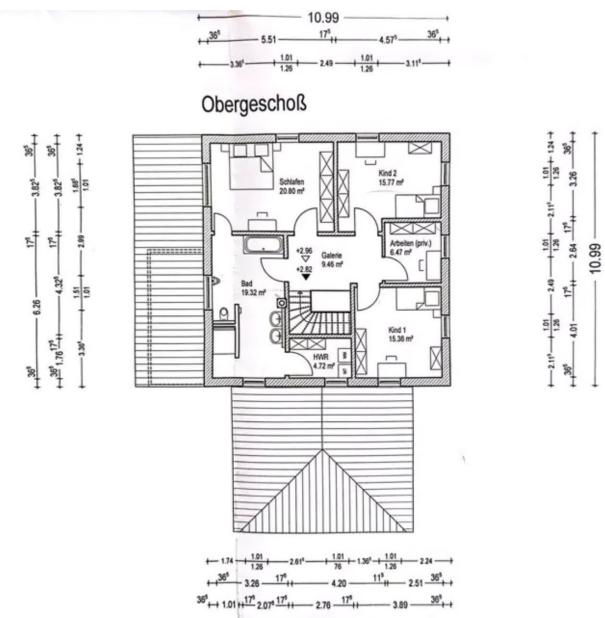
## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>05.10.2027</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Endenergiebedarf	<b>59,90 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Strom</b>
Energieeffizienzklasse	<b>B</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>05.10.2017</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen







## Kontakt

Sandra Karl



Ostengasse 14, 93047 Regensburg

E-Mail **sandra.karl@immobilien24plus.de**

Mobil **+49 170 3643084**

Telefon (Zentrale) **+49 941 46586742**