



## VERKAUFT! Großflächige Loftwohnung mit Einzelgarage

<sup>100</sup><sub>1010</sub><sub>04</sub> 150790891#PSAcTk

Objektnr.



1994

Baujahr



71 m<sup>2</sup>

Wohnfläche



3

Zimmer

## Die Immobilie

Zum Verkauf steht eine attraktive Maisonettewohnung mit einer Fläche von ca. 103qm und eine dazugehörige Einzelgarage.

Die Fläche über 103qm teilt sich wie folgt auf, 71qm Wohnfläche und 32qm Nutzfläche.

Im 1.OG befindet sich die Wohnung mit ca. 71 qm Wohnfläche. Im ausgebauten Dachgeschoß/Galerie befindet ein Hobbyraum. Die schöne Galerie beinhaltet einen Heizkörper, Einbauschränke, 3 Dachfenster, sowie ein französischer Balkon.

Diese offene loftähnliche Wohnung ist schön ausgerichtet, so dass sie vom ersten Eindruck überrascht sein werden, wie hell und freundlich diese Wohnung ist.

Schon bei Betreten der Wohnung sieht man das großzügige offene Raumkonzept. Der Eingangsbereich bietet genug Platz für eine Garderobe und ist wie der weitläufige Wohnbereich modern ausgestattet.

Die Küche überzeugt mit einer innovativen weißen Einbauküche, welche keine Wünsche offen lässt und ist im Preis inbegriffen.

Der Wohnbereich bietet genug Platz für eine Wohnlandschaft, viele Pflanzen und einen Zugang zum Balkon mit Ausblick auf den Garten.

Auf dem Balkon kann man die Sommerabende verbringen und den Tag in Ruhe ausklingen lassen.

Direkt zwischen Wohnbereich und Küche gelangt man über die offene Treppe zur Galerie. Dieser Hobbyraum überzeugt im Dachgeschoss mit viel Stauraum, 3 Dachfenster und einer Balkontüre.

Weiter verfügt die Wohnung über ein neues Badezimmer sowie 2 Schlafzimmer.

Ihr neues Zuhause bietet genug Platz für eine kleine Familie, so dass jeder seine eigene Ruhezone finden und sich zurückziehen kann.

Das hell geflieste Badezimmer umfasst eine Badewanne, eine Dusche, einen Waschtisch, eine Toilette.

Die Wohnanlage verfügt über neue verbaute Enthärtungsanlage.

Das Angebot rundet ein großer eigener Kellerraum sowie eine eigene Garage ab.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir gerne zur Verfügung.

Die Wohnung kann sofort bezogen werden.

Die Lage der Wohnung ist herausragend. Sie befindet sich unweit des Bulmare Wohlfühlbades, des Starmexx Kino, Fitness-Studio und des Rewe Marktes. Auch der AB-Anschluss Ponholz sorgt für einen schnelle Verkehrsanbindung.

Das Wohnhaus wurde 1994 fertig gestellt und umfasst praktischerweise nur 4 Wohneinheiten. Die Wohnanlage liegt besonders vorteilhaft. Burglengenfeld bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Arztpraxen. Diese Neubausiedlung bietet eine ideale Kombination, zwischen ruhiger Wohnlage, modernen Komfort und eine praktische Lage.

### Flächen

Wohnfläche	71 m²
Nutzfläche	32 m²
Zimmer insgesamt	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1

### Zustand & Erschließung

Baujahr	1994
Zustand	gepflegt
Letzte Modernisierung	2024
Keller	voll unterkellert

### Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
zurzeit vermietet	nein

## Ausstattung

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befeuerung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Laminat</b>
Badausstattung	<b>Dusche, Badewanne, Fenster</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

## Preise

Kaufpreis	<b>269.000 €</b>
Hausgeld	<b>400 €</b>
Käuferprovision	<b>Käuferprovision: 9.603,30 Euro inkl.Mwst.vom verbriefen Kaufpreis</b>
Hinweis zur Courtage	<b>3,57 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.</b>

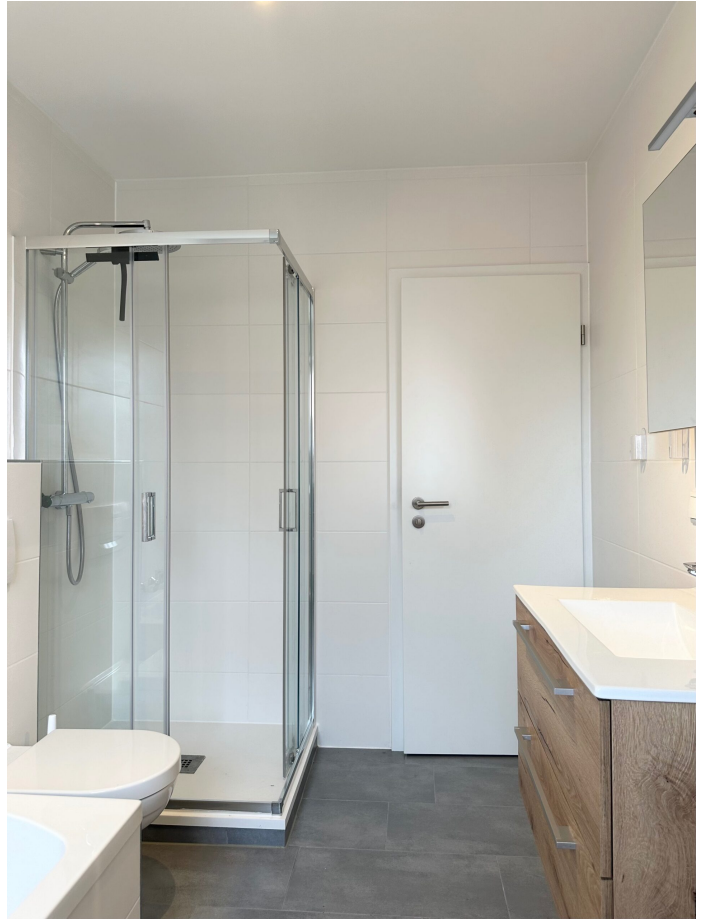
## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Bedarf</b>
Energieausweis gültig bis	<b>07.08.2028</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Endenergiebedarf	<b>152,00 kWh/(m²*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Erdgas leicht</b>
Energieeffizienzklasse	<b>E</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1994</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>



## Impressionen



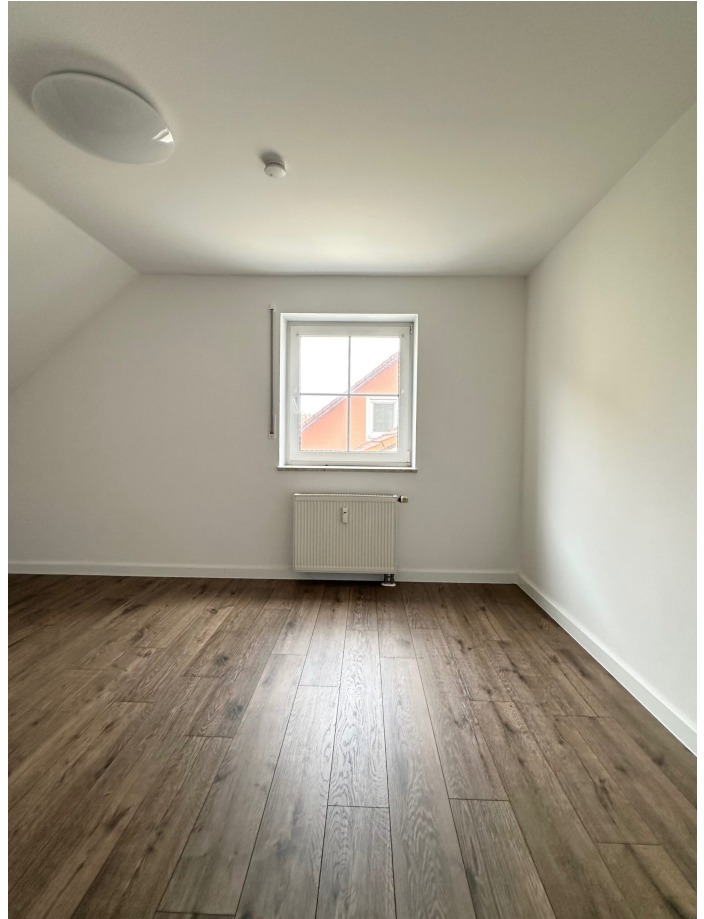


















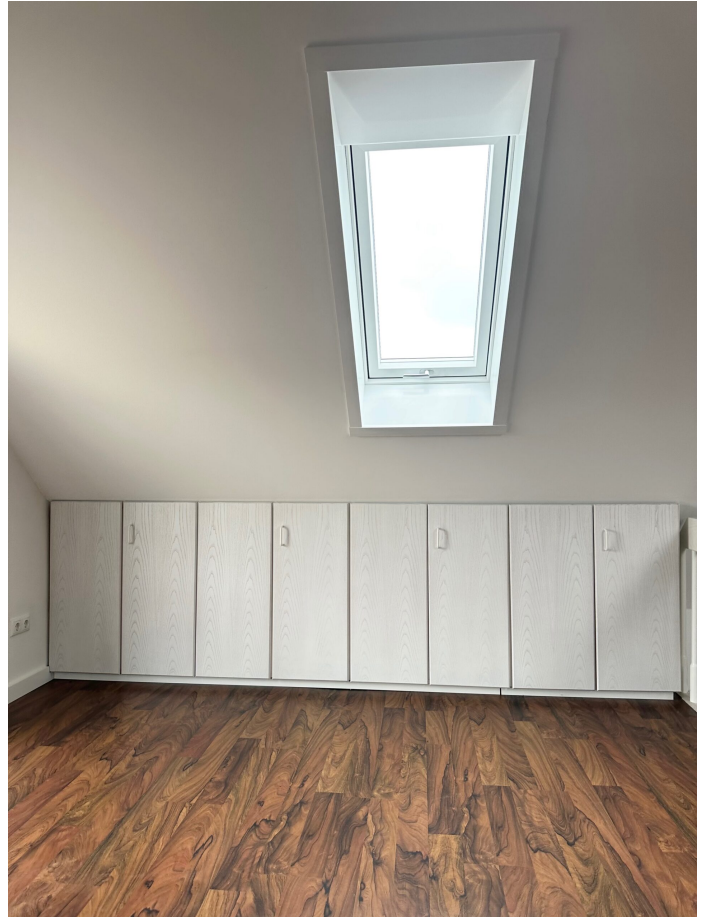












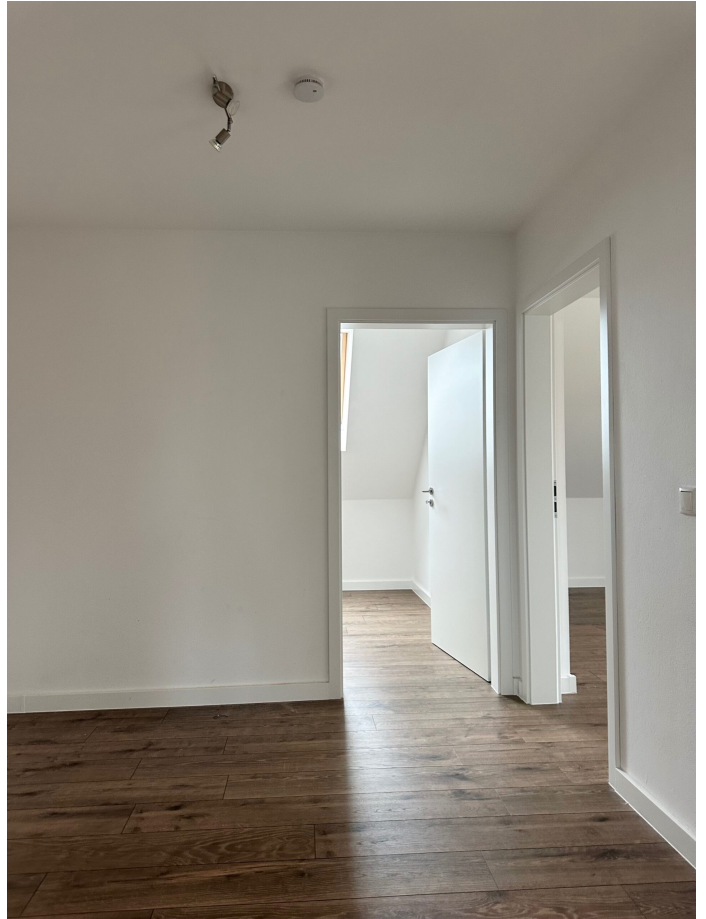










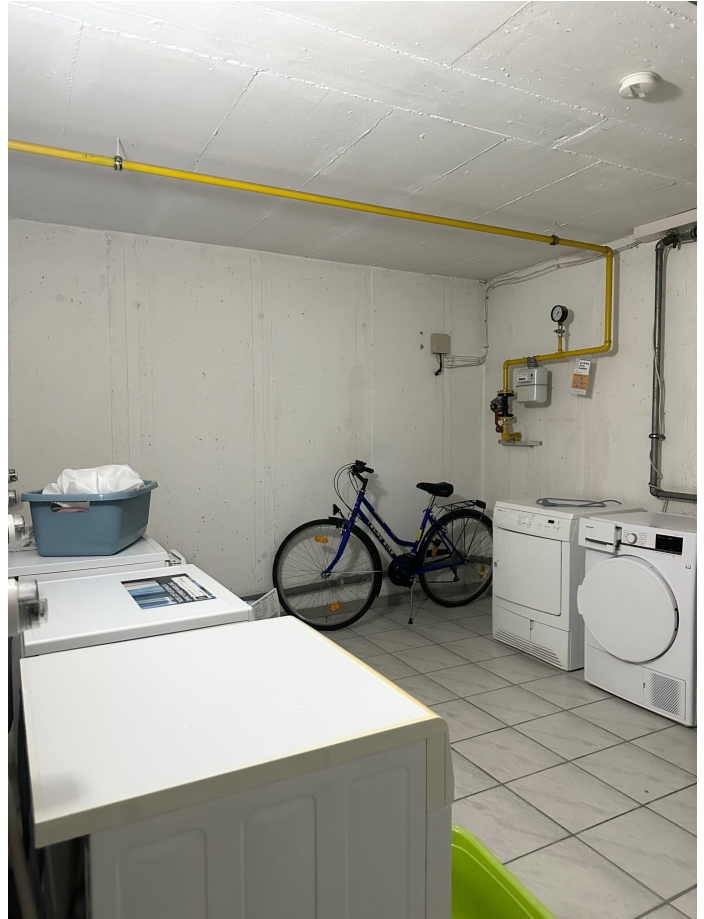


















## Kontakt

Sandra Karl



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

Mobil **+49 170 3643084**

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

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