



## Knapp 1.000 qm Grundstück nahe Bulmare mit Altbestand

 150790855#PSAcTk

Objektnr.

 1952

Baujahr

 165 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 992 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 6

Zimmer

## Die Immobilie

Diese charmante Immobilie ist ein Altbau mit einer Wohnfläche von 165 m<sup>2</sup> auf einem großzügigen Grundstück von 992 m<sup>2</sup>. Das Gebäude wurde im Jahr 1952 erbaut und verfügt über eine Zentralheizung. Der Bau erfolgte in Massivbauweise, was für eine solide Struktur und gute Isolierung spricht. Es gibt zwei Parkplätze und eine Garage, sowie eine Terrasse, die zum Entspannen im Freien einlädt. Trotz des Renovierungsbedarfs hat diese Immobilie großes Potential und bietet die Möglichkeit, ein individuelles Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das Haus verfügt insgesamt über 6 Zimmer, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bieten. Die großzügigen Räumlichkeiten lassen viel Raum für kreative Einrichtungsideen und persönliche Gestaltung. Mit ausreichend Platz für Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer und mehr, bietet diese Immobilie genügend Raum für die ganze Familie. Die Zimmer sind hell und geräumig, was für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgt.

Die Immobilie befindet sich aktuell nicht in der Bauphase und kann daher sofort bezogen werden. Die Energieeffizienzklasse H weist darauf hin, dass Verbesserungsmaßnahmen in Bezug auf die Energieeffizienz vorgenommen werden könnten. Insgesamt bietet dieses Haus eine tolle Möglichkeit, ein individuelles Zuhause mit viel Potenzial in einer schönen Umgebung zu schaffen.

## Flächen

Wohnfläche	<b>165 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>992 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>6</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Außenstellplätze	<b>2</b>
Garagenstellplätze	<b>1</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1952</b>
Zustand	<b>renovierungsbedürftig</b>
Alter	<b>Altbau</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>10.04.2025</b>
zurzeit vermietet	<b>nein</b>
Denkmalschutz	<b>nein</b>

## Ausstattung

Baujahr: 1959

Anbau: 1966

Anbau gewerblich: 1988

Garagen: 1974

Fenster: 2011

Heizung: 2014 Heizöl EL Ölbrennwert Vissmann

Grundstück: 992 qm

Teilunterkellert

2 Garagen und 1 Hobbyraum, Dacheindeckung mit Solar für Pool

Außenpool 4m Tiefe

Dachgaube

XXL Terrasse

Wintergarten

EG: ca. 77 qm plus ca. 20 qm beheizbarer Wintergarten ca. ,71 qm Terrasse (Terrasse gesamt: ca. 15,42 qm)

OG: ca. 55 qm

UG: Einliegerbereich, Keller, Hauswirtschaftsraum, Heizung und Geschäftsraum

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Öl</b>
Küche	<b>Einbauküche</b>

✓ Swimmingpool

✓ Wintergarten

## Lage & Infrastruktur

Burglengenfeld bietet alles was Sie zum täglichen Gebrauch im sogenannten Städedreieck benötigen. Das Ganzjahresbad "Bulmare" und das „Starmexx“ Kino sind von ihrem neuen Domizil fußläufig erreichbar. Attraktiv macht es nicht nur die gute Verkehrsanbindung. Ca. 5 km zur Autobahn A93, die Zuganbindung in Maxhütte Haidhof sondern auch das umfangreiche Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen wie Kindergärten, Grund-, Mittel- und Realschulen, sowie ein Gymnasium. Burglengenfeld verfügt über mehrere Turnhallen, eine Tennis- und Squashhalle, Sportplätze, ein DFB-Mini-Spielfeld sind vorhanden. Lebensmittel und Restaurants sind sowohl in der Stadt selbst als auch in der näheren Umgebung in Fülle vorhanden. Für Ihre Gesundheit finden sich zahlreiche Ärzte und ein Krankenhaus in geringer Reichweite.

## Preise

Kaufpreis	<b>350.000 €</b>
Käuferprovision	<b>2,98 %</b>
Hinweis zur Courtage	<b>2,98 % 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>
Endenergiebedarf	<b>425,30 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>H</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1952</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen







## Kontakt

Sandra Karl



Ostengasse 14, 93047 Regensburg

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

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

Mobil **+49 170 3643084**