



## VERKAUFT! Sehr gepflegtes Einfamilienhaus im Landhausstil mit Einliegerwohnung und wunderschönen Garten

 138684220#PSAcTk

Objektnummer

 1982

Baujahr

 208 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 776 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 7

Zimmer

## Die Immobilie

Das außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet auf ca. 269 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche viel Platz für ein angenehmes Leben. Der Wohn-, Koch- und Essbereich mit Kaminofen bildet den zentralen Mittelpunkt des Hauses. Ein besonderes Wohngefühl wird durch die großzügige, extra angepasste Eckbank geschaffen. Direkt vor dem Wohnzimmer erstreckt sich die Terrasse und erweitert somit den Wohnbereich im Sommer nach außen. Von der zeitlos gestalteten Küche mit exklusiver Arbeitsplatte aus dezentem Granit erreicht man praktischer Weise gleich nebenan die Speisekammer. Großzügig geschnittene Zimmer und Räumlichkeiten über alle Etagen laden zur flexiblen Nutzung ein. Ein weiteres Highlight ist der große, überdachte Balkon und die Einliegerwohnung im Dachgeschoß. Diese ist derzeit vermietet. Eine helle Diele verbunden mit dem geräumigen Windfang führt zur großen Eingangstüre. Der Keller, mit zusätzlichem Zugang in den Garten, ist mit einem Werkraum, einem sehr großen Büro und einem Wellnessbereich ausgestattet. Weiter bietet er viel Platz für Stauraum und Hobbyräume. Der Heizraum und das Holzlager sind ebenso im Keller untergebracht. Der gemütliche und gepflegte Garten mit Grillplatz laden zum Feiern genauso wie zum Entspannen ein. Zwei Garagenstellplätze mit weiteren Parkmöglichkeiten davor, bieten Platz für die ganze Familie. Ein Austausch der Heizung hat bereits 2008 statt gefunden.

## Flächen

Wohnfläche	<b>208,24 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>776 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>60,92 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>7</b>
Schlafzimmer	<b>4</b>
Badezimmer	<b>3</b>
Separate WCs	<b>1</b>
Etagen	<b>2</b>
Einliegerwohnung	<b>ja</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Garage, Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>2</b>
Garagenstellplätze	<b>2</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1982</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Letzte Modernisierung	<b>2022</b>
Alter	<b>Altbau</b>
Bauweise	<b>Massiv</b>
Dachform	<b>Satteldach</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>30.06.2024</b>
Denkmalschutz	<b>nein</b>

## Ausstattung

komfortables Architektenhaus im Landhausstil mit viel Wohnraum und reichlich Platz zum Leben und Arbeiten

Einliegerwohnung im Dachgeschoß derzeit vermietet für 490,- kalt zzgl. 160,- NK

Lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich mit Kaminofen

großzügige Küche mit Speisekammer

herrlicher Süd-West-Garten

Doppelgarage ebenfalls unterkellert

Sauna mit Bad und Dusche im KG

Büro/ Arbeiten

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

✓ Einliegerwohnung

✓ Gäste-WC

## Lage & Infrastruktur

Objekt

Das angebotene Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung befindet sich in ruhiger Ortsrandlage in Hemau. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Nähe. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist 5 min entfernt. Die Bundesstraße B8 verbindet Hemau mit Regensburg und Neumarkt. Die Autobahn A3 ist in wenigen Minuten ebenso erreichbar und sorgt zusätzlich für eine optimale Verkehrsanbindung.

Lage/Gebiet	<b>Siedlung</b>
-------------	-----------------

## Preise

Kaufpreis	<b>580.000 €</b>
Käuferprovision	<b>2,38%</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>25.11.2032</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>115,40 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Öl</b>
Energieeffizienzklasse	<b>D</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1982</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>25.11.2022</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen





## Grundrisse





## Kontakt

Fraunholz Marco

The logo for Immobilien24plus features a gold crown icon centered above the text "Immobilien24plus" in a white, sans-serif font. The text is flanked by two horizontal white lines, all set against a dark blue rectangular background.

Immobilien24plus

Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

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

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

Mobil **+49 173 9163372**