





## Moderne 2 Zi. Maisonette Wohnung mit zusätzlicher Nutzfläche und Balkon

<sup>100</sup>/<sub>04</sub> 150790851#PSAcTk


Objektnr.

 1994

Baujahr

 57 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 2

Zimmer

## Die Immobilie

Diese charmante 2 Zimmer Wohnung mit ca. 57 qm befindet sich im 2. Obergeschoss und Dachgeschoss der modernen Wohnanlage „Sonnenpark“ und 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 Wohn- und Essbereich mit Parkettboden ausgelegt. Dieser große offene Raum bietet genug Platz für eine Wohnlandschaft, viele Pflanzen und einen großen gemütlichen Esstisch. Ein besonderes Highlight ist das große Panoramafenster zum Balkon, welches nicht nur viel Tageslicht hereinlässt, sondern auch einen Ausblick in den Garten bereit hält. Auf dem Balkon können Sie die Sommerabende verbringen und den Tag ausklingen lassen.

Direkt an den Wohnbereich angeschlossen, befindet sich die abgeschlossene Küche. Hier hat man genügend Platz eine moderne Einbauküche zu integrieren.

Nebenan befindet sich das Schlafzimmer mit einer schönen Dachgaube, welches ebenfalls ausreichend Platz für ein Bett sowie einen Kleiderschrank bietet.

Über die Holzterrasse gelangt man in das Dachgeschoss. Hier erhält man zusätzliche Nutzfläche für viel Stauraum. Auch hier ist ein großes Fenster verbaut.

Das hell geflieste Badezimmer umfasst eine automatische Entlüftung, eine Badewanne mit Platz zum duschen, einen Waschtisch, eine Toilette sowie einen WaMa-Anschluss. Ebenfalls könnte man die Waschmaschine auch in den dafür vorgesehenen Hauswirtschaftsraum im Keller anschließen.

Das Angebot rundet ein großer eigener Kellerraum ab sowie ein Tiefgaragenstellplatz.

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

Diese Wohnung bietet sich zur Kapitalanlage oder zum Selbsteinzug an.

## Flächen

Wohnfläche	<b>57 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>5 m<sup>2</sup></b>
Kellerfläche	<b>5 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>2</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Stellplätze	<b>1</b>
Stellplatzart	<b>Tiefgarage</b>
Außenstellplätze	<b>1</b>
Balkone	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1994</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
zurzeit vermietet	<b>nein</b>

## Ausstattung

Ausstattung:

Die Wohnanlage wurde 1994 fertig gestellt.

Pro Haus gibt es 6 Wohnungen.

Zimmer: 2 plus Maisonette mit großer Nutzfläche

Bodenbeläge: Parkett, Laminat, Fliesen

Balkon

TG Stellplatz

großer eigener Kellerraum

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>
Bodenbelag	<b>Fliesen, Parkett, Laminat</b>
Badausstattung	<b>Badewanne</b>

✓ Gartennutzung

## Lage & Infrastruktur

Die Etagenwohnung befindet sich im idyllischen Stadtteil Burglengenfeld, welcher im Landkreis Schwandorf in der Oberpfalz liegt. Der Stadtteil zeichnet sich durch seine ruhige Lage und die gute Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen. Auch die malerische Natur der Umgebung lädt zu Spaziergängen und Erholung ein.

Burglengenfeld selbst ist eine charmante Kleinstadt mit einer historischen Altstadt und gemütlichen Cafés und Restaurants. Die Stadt bietet eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Autobahnen, wodurch auch größere Städte wie Regensburg oder Nürnberg schnell erreichbar sind. Kulturelle Veranstaltungen und diverse Freizeitmöglichkeiten sorgen für Abwechslung und Unterhaltung.

Die Region Oberpfalz besticht durch ihre natürliche Schönheit und Vielfalt. Von bewaldeten Hügeln über idyllische Flusstäler bis hin zu historischen Burgen und Schlössern bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten für Aktivitäten im Freien. Auch kulturell hat die Oberpfalz einiges zu bieten, mit traditionellen Festen, Museen und historischen Sehenswürdigkeiten. Ein idealer Ort für Natur- und Kulturliebhaber gleichermaßen.

## Preise

Kaufpreis	<b>150.000 €</b>
Hausgeld	<b>275 €</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>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>30.10.2029</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>106,00 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>C</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1994</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>30.10.2025</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen





















## Kontakt

Sandra Karl

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

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

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

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

Mobil **+49 170 3643084**