




Schöne Doppelhaushälfte

¹⁰⁰₁₀₄₀₄ 150790850#PSAcTk


Objektnr.

 2002


Baujahr

 118 m²

Wohnfläche

 245 m²

Grundstücksfläche

 4

Zimmer

Die Immobilie

Diese attraktive Doppelhaushälfte aus dem Jahr 2002, ausgestattet mit einer Photovoltaikanlage (8 KW mit Akku) bietet auf einer Wohnfläche von circa 118 qm und einem Grundstück von ca. 245 qm ein modernes und komfortables Zuhause. Die Immobilie befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist sofort bezugsfertig.

Beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe sowie ein Gäste-WC und anschließendem praktischen Abstellraum. Das Erdgeschoss überzeugt mit zeitlosen Fliesen und einem großzügigen Wohn und Essbereich mit ausreichend Fenster und Terrassentüren.

Die Küche nebenan ist ausgestattet mit einer Eck-Einbauküche inkl. elektrischen Geräten. Auch hier ist Platz für den Frühstücksbereich für Tisch und Stühle. Angrenzend ist der Technikraum mit WaMa-Anschluss.

Im Ober-/Dachgeschoss befinden sich insgesamt drei Schlafzimmer. Ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne, separater Dusche, beheizbaren Handtuchhalter und Fußbodenheizung sorgt für hohen Komfort. Der Dachboden ist durch eine Zugtreppe erreichbar und bietet zusätzlichen Stauraum.

Die Terrasse, welche vom Wohnzimmer aus zugänglich ist, lädt zum Verweilen ein. Der liebevolle kleine Garten ist pflegeleicht und bietet genug Platz um hier den Abend in Ruhe ausklingen zu lassen.

Angrenzend ist praktischerweise der Geräteschuppen.

Das Angebot wird durch eine Garage und einen zusätzlichen Frestellplatz abgerundet, der komfortabel die Parkmöglichkeit nahe des Hauseingangs bietet.

Diese Doppelhaushälfte eignet sich ideal für Familien oder Paare, genauso für Alleinstehende, da sie durch ihre praktische Größe sowie des nicht so großen Grundstücks wenig Gartenarbeit erfordert.

Lage:

Die Doppelhaushälfte ist eingebettet in eine Wohnsiedlung. Fußläufig kann praktischerweise ein Lebensmittelgeschäft in wenigen Minuten erreicht werden. Schwandorf bietet eine gute Infrastruktur sowie einen AB-Anschluss. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Restaurants, eine Einkaufsstraße mit Eisdiele und Geschäften sowie Arztpraxen und Schulen.

Flächen

| | |
|--------------------|--------------------------|
| Wohnfläche | 118 m² |
| Grundstücksfläche | 245 m² |
| Zimmer insgesamt | 4 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 1 |
| Separate WCs | 1 |
| Etagen | 1 |
| Stellplätze | 1 |
| Stellplatzart | Garage |
| Außenstellplätze | 1 |
| Garagenstellplätze | 1 |
| Terrassen | 1 |

Zustand & Erschließung

| | |
|----------|-------------------|
| Baujahr | 2002 |
| Zustand | gepflegt |
| Bauweise | Massiv |
| Dachform | Satteldach |

Sonstiges

| | |
|----------------------------|---------------|
| Immobilie ist verfügbar ab | sofort |
| zurzeit vermietet | nein |

Ausstattung

| | |
|----------------|-----------------------------------|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Befuerung | Gas |
| Bodenbelag | Fliesen |
| Badausstattung | Dusche, Badewanne, Fenster |
| Küche | Einbauküche |

✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

| | |
|-------------|-------------------|
| Lage/Gebiet | Wohngebiet |
|-------------|-------------------|

Preise

| | |
|-----------------|---|
| Kaufpreis | 369.000 € |
| Käuferprovision | 2,98% inkl. gesetzl.Mwst., d.h. 11.175,00 Euro |

Energieausweis

| | |
|--|-------------------------------------|
| Energieausweis-Art | Bedarf |
| Energieausweis gültig bis | 30.01.2035 |
| Warmwasser im Energieverbrauch enthalten | ja |
| Endenergiebedarf | 168,60 kWh/(m²*a) |
| Primärenergieträger | Erdgas schwer |
| Energieeffizienzklasse | F |
| Baujahr (Energieausweis) | 2002 |
| Energieausweis-Ausstellungsdatum | 30.01.2025 |
| Energieausweis-Jahrgang | ab Mai 2014 |
| Energieausweis-Gebäudeart | Wohngebäude |

Impressionen













Kontakt

Sandra Karl



Ostengasse 14, 93047 Regensburg

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

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

Mobil **+49 170 3643084**