






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

 138684220#PSAcTk


Objektnr.

 1982


Baujahr

 208 m²

Wohnfläche

 776 m²

Grundstücksfläche

 7

Zimmer

Die Immobilie

Das außergewöhnliche Einfamilienhaus bietet auf ca. 269 m² 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	208,24 m²
Grundstücksfläche	776 m²
Nutzfläche	60,92 m²
Zimmer insgesamt	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Separate WCs	1
Etagen	2
Einliegerwohnung	ja
Stellplätze	2
Stellplatzart	Garage, Freiplatz
Außenstellplätze	2
Garagenstellplätze	2
Terrassen	1

Zustand & Erschließung

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

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	28.02.2025
Denkmalschutz	nein

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	Zentralheizung
Befeuerung	Öl
Küche	Einbauküche

✓ 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	Siedlung
-------------	-----------------

Preise

Kaufpreis	505.950 €
Käuferprovision	2,38%

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	25.11.2032
Energieverbrauchskennwert	115,40 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr (Energieausweis)	1982
Energieausweis-Ausstellungsdatum	25.11.2022
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen





Grundrisse





Kontakt

Peter Dippold

The logo for Immobilien24plus, featuring a crown icon above the text "Immobilien24plus" which is flanked by two horizontal lines.

Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

Telefon (Zentrale) **+4994146586727**

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

Mobil **+491728610917**