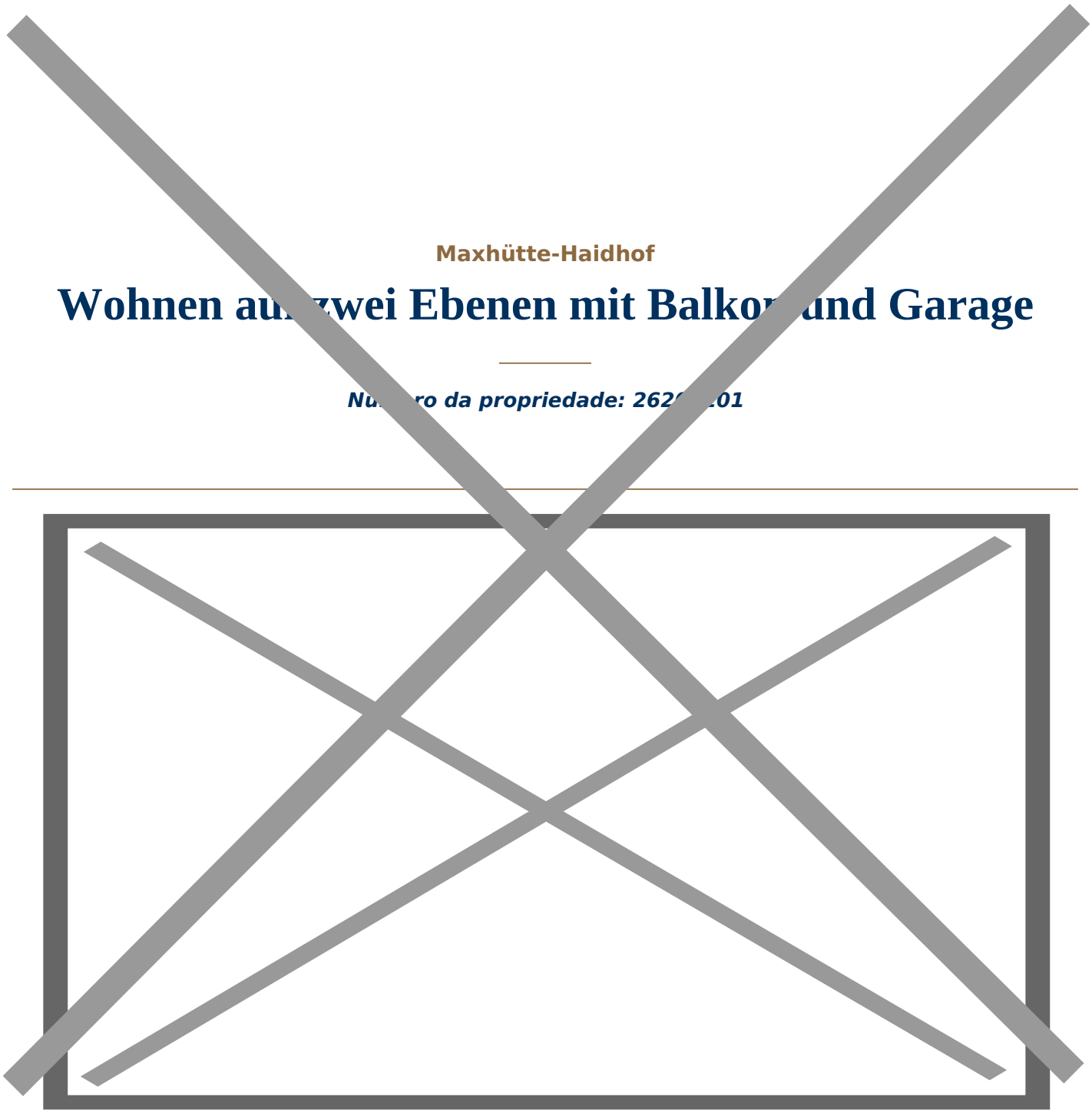
Maxhütte-Haidhof

Wohnen auf zwei Ebenen mit Balkon und Garage

Número da propriedade: 2620101



PREÇO DE COMPRA: 360.000 EUR • ÁREA: ca. 93.21 m^2 • QUARTOS: 3

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

Numa vista geral

Número da propriedade	2620110	Preço de compra	360.000 EUR
Área	ca. 93.21 m²	Comissão para arrendatários	Comissão do comprador 3,57 % (IVA incl.) sobre o preço de compra notariado
Quartos	3		
Quartos	2		
Casas de banho	1	Tipo de construção	Sólido
Ano de construção	2012	Área útil	ca. 31 m²
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem	Móveis	Varanda

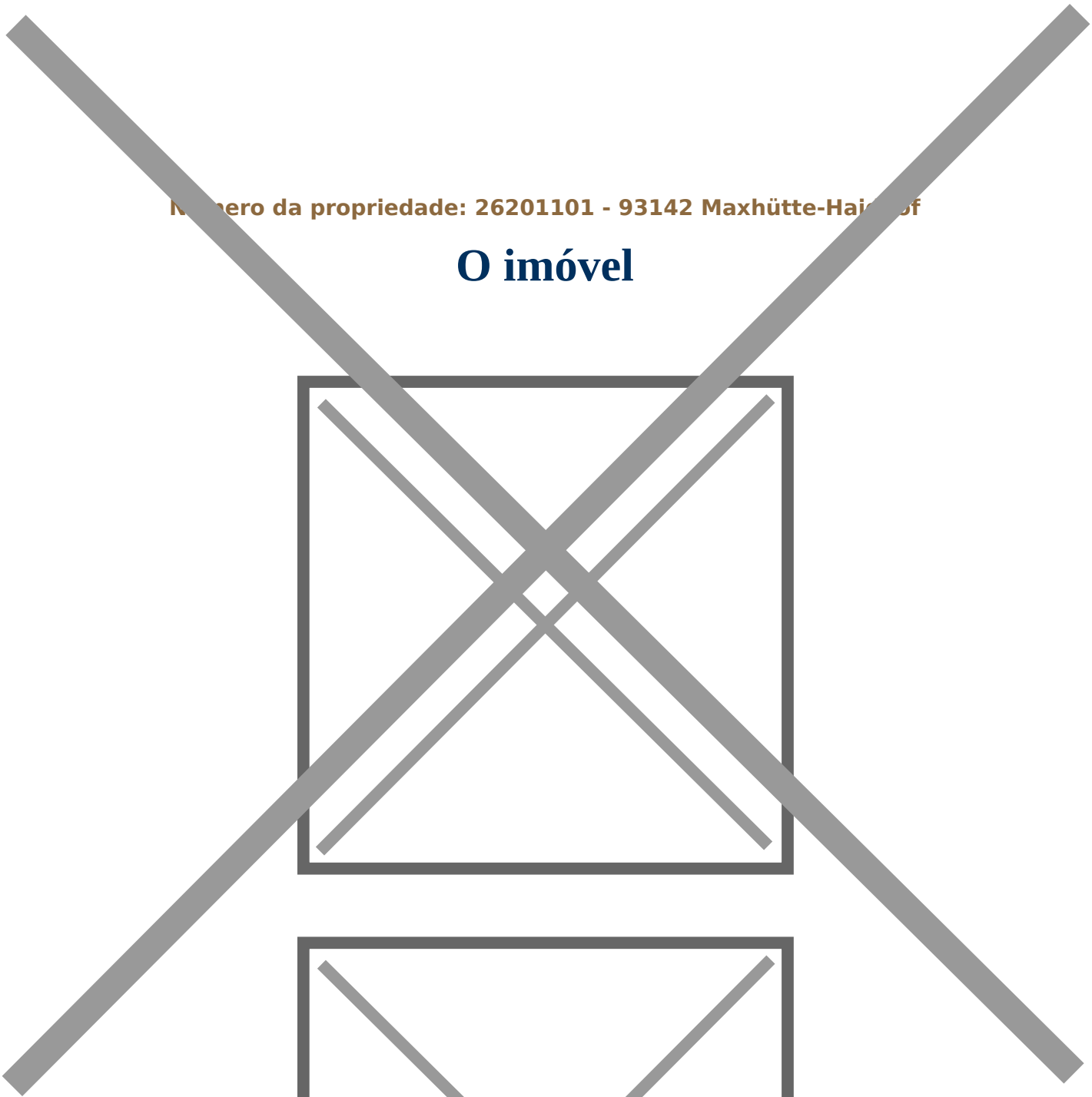
Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

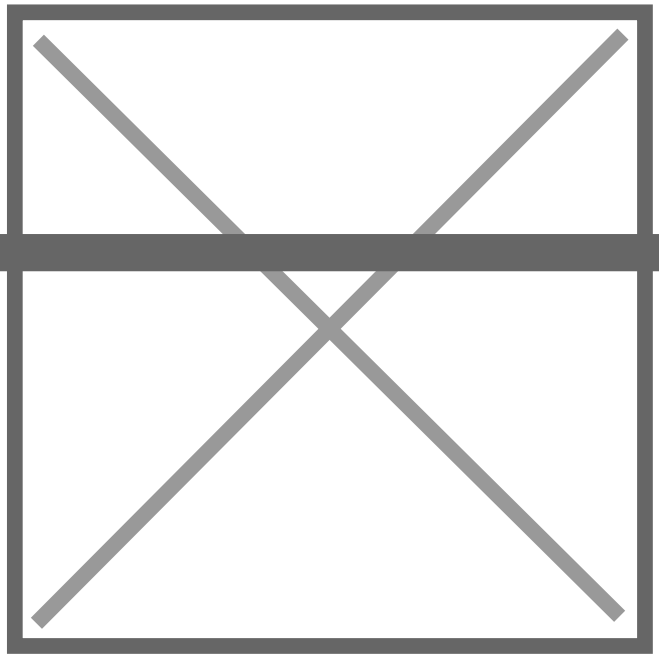
Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	78 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	27.07.2034	Classificação energética	C
Aquecimento	Gás	Ano de construção de acordo com o certificado energético	2012

Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

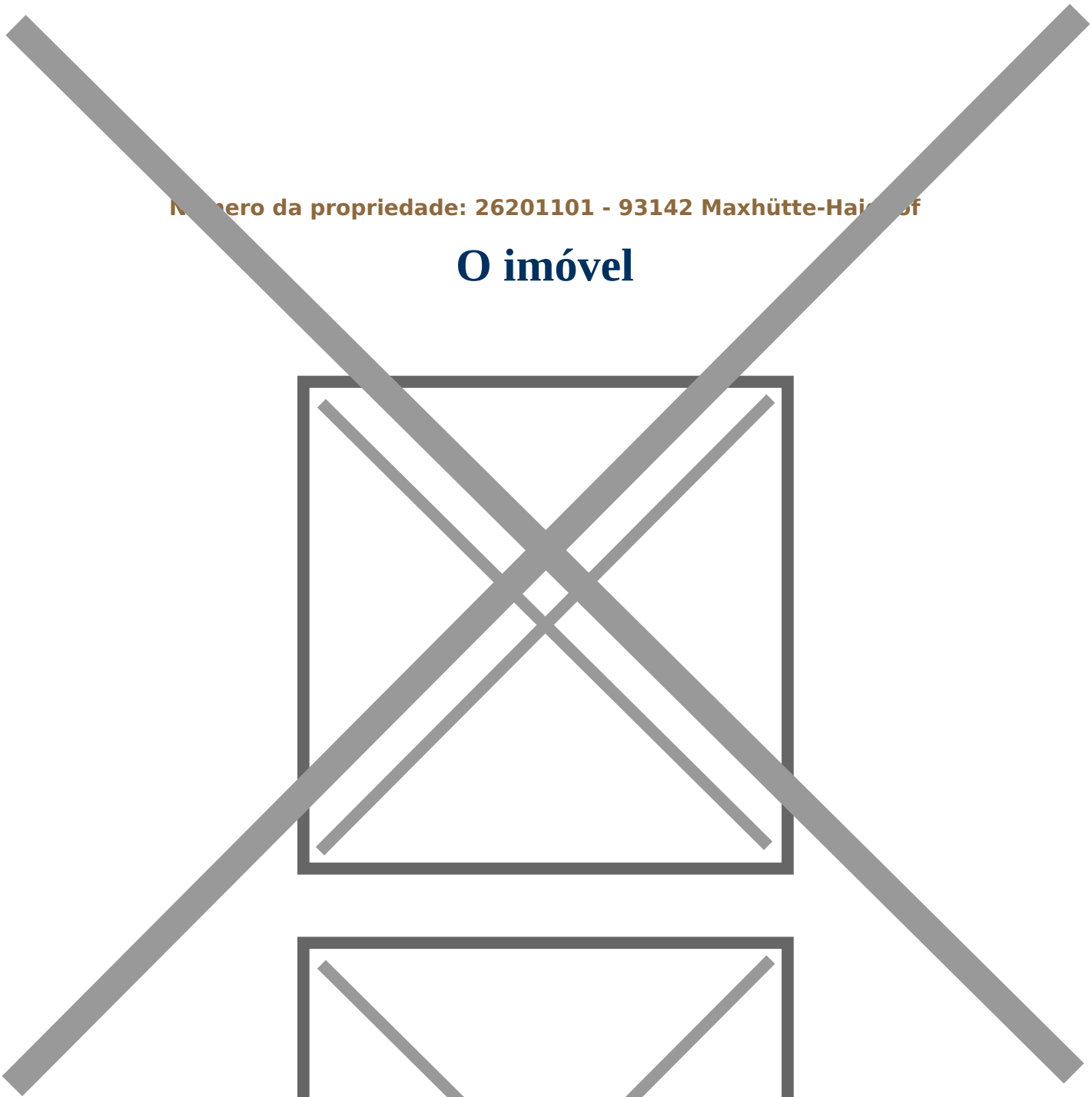
O imóvel

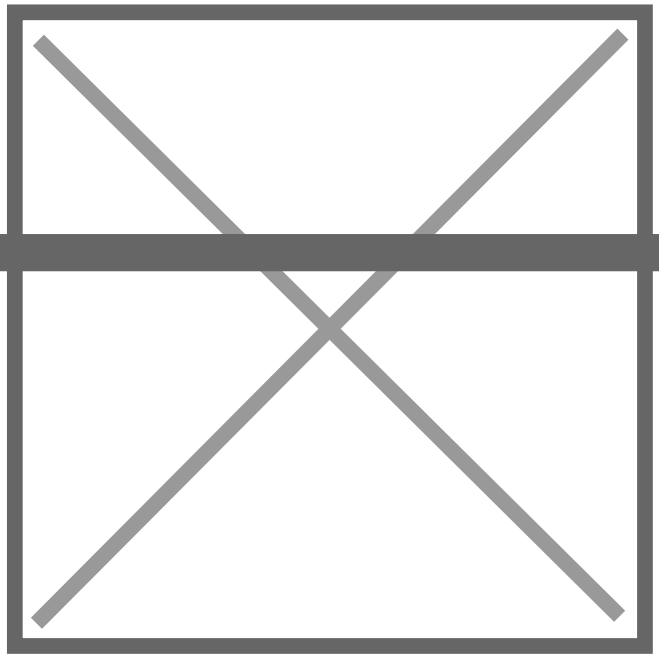




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

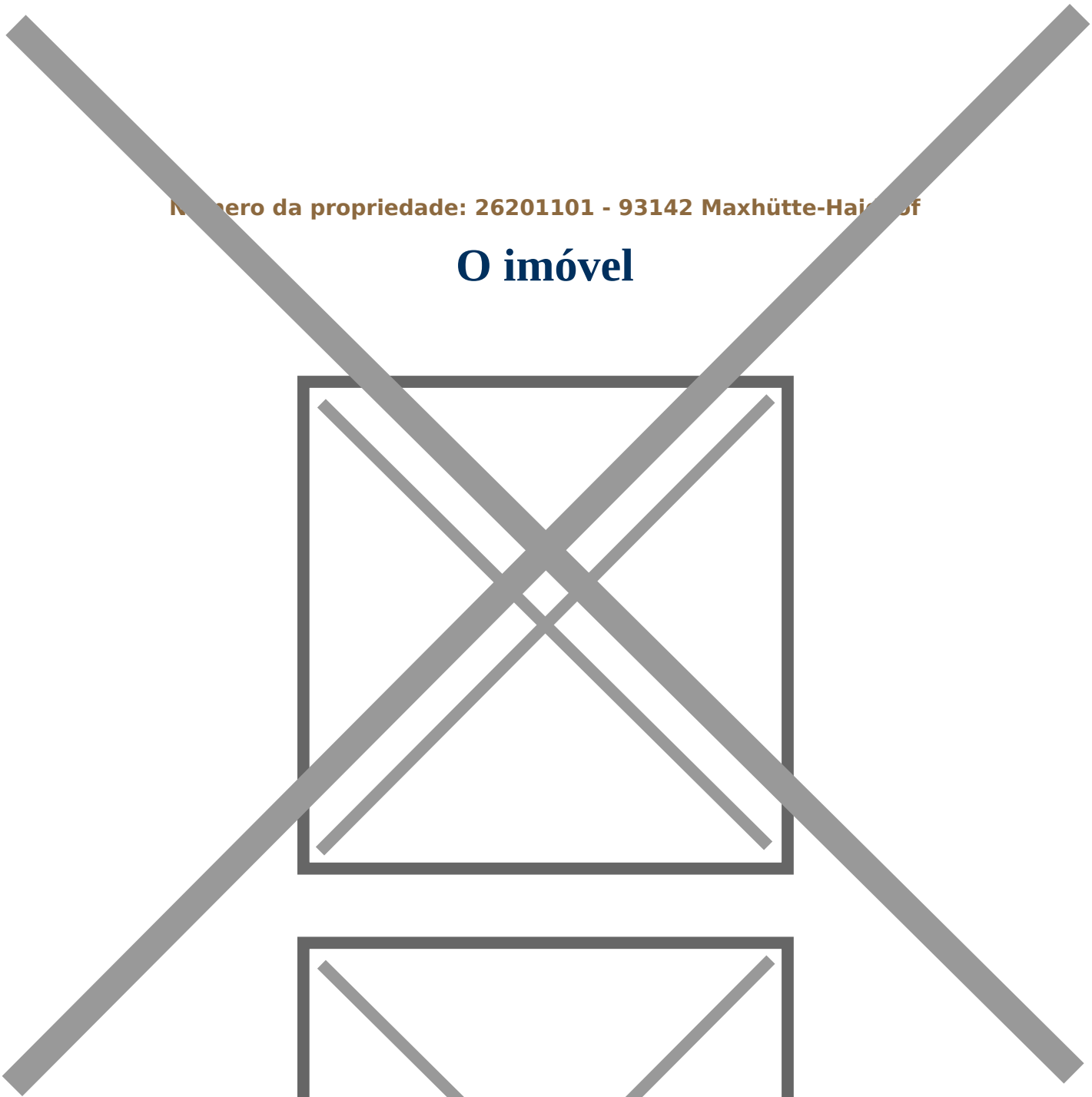
O imóvel

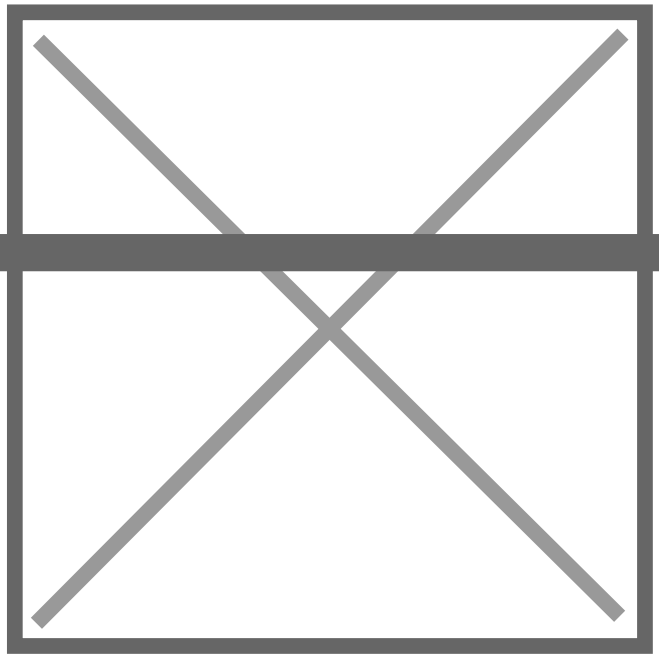




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

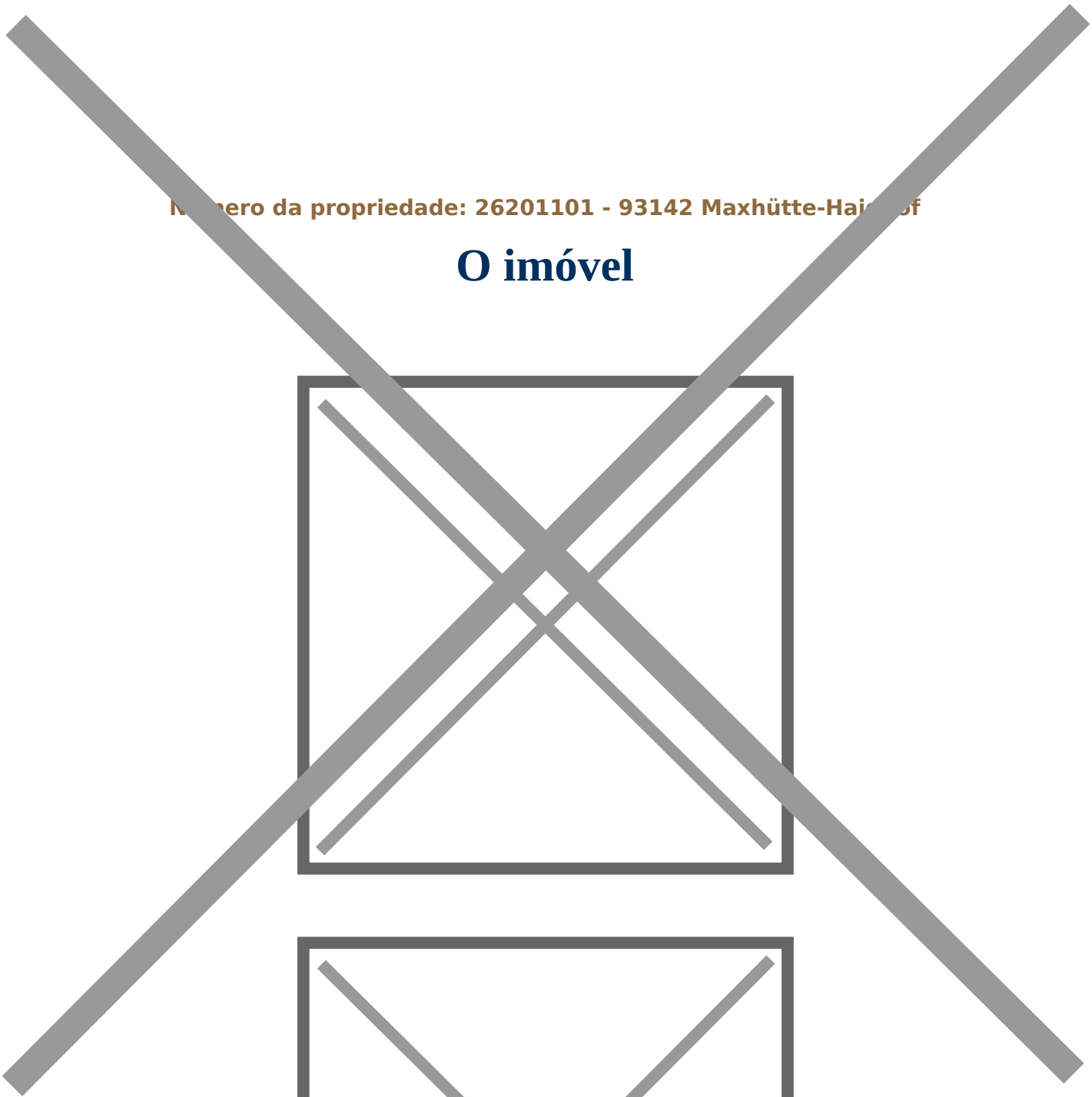
O imóvel

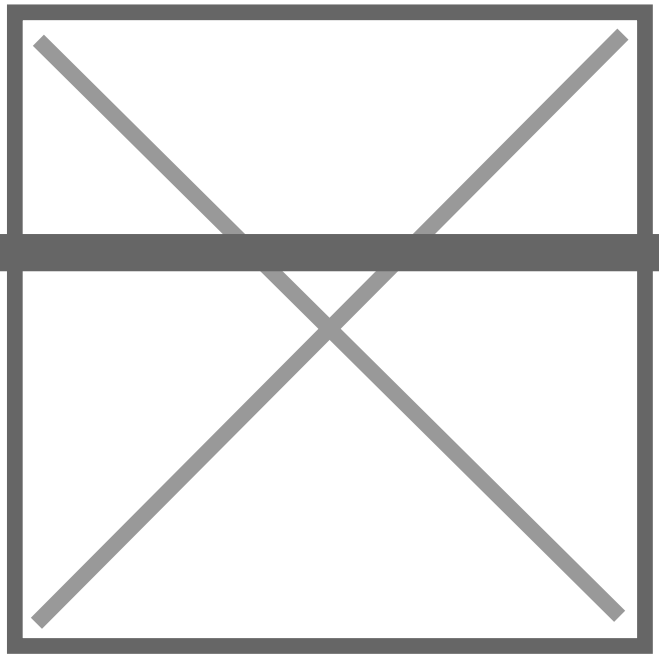




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

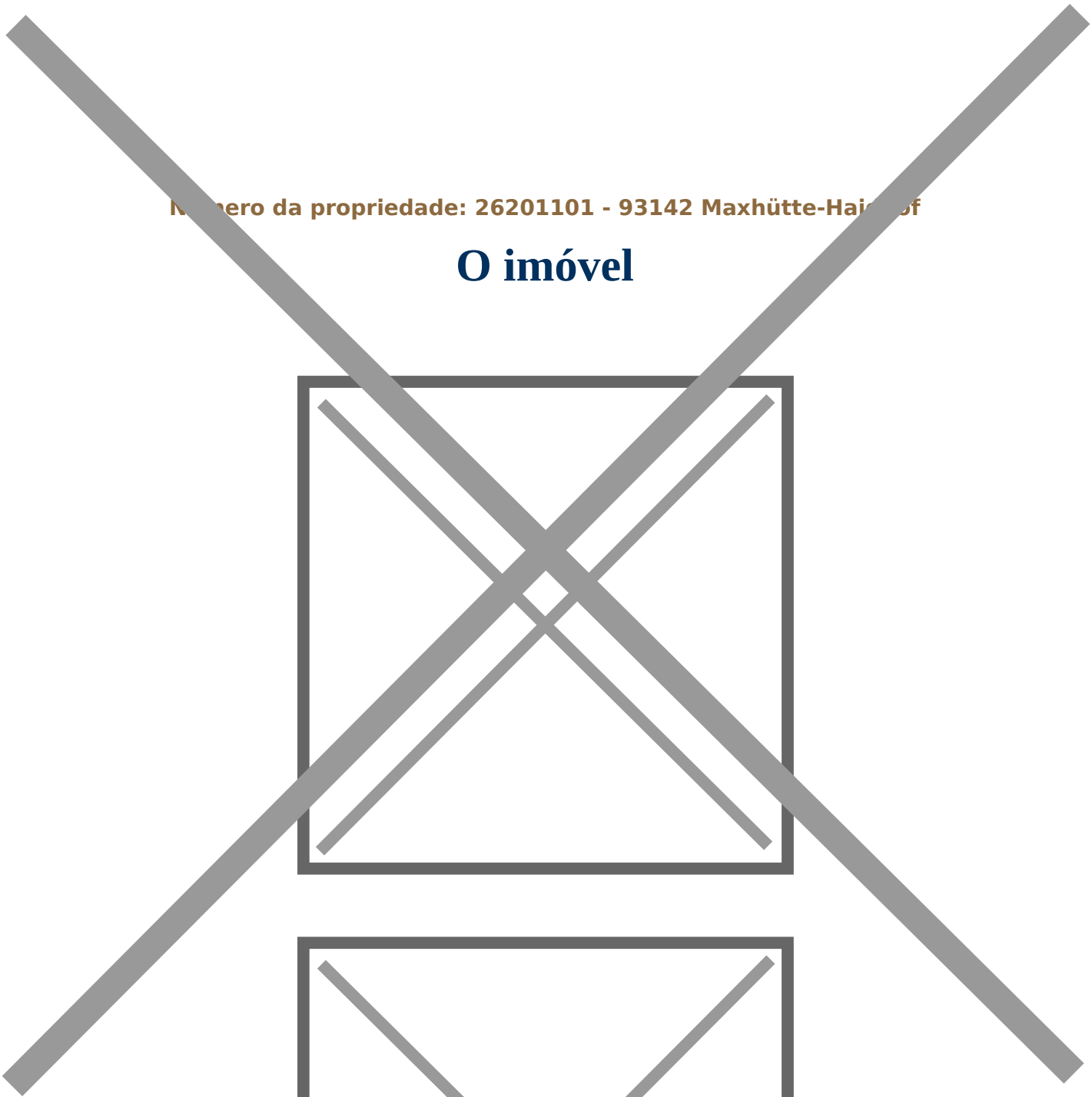
O imóvel

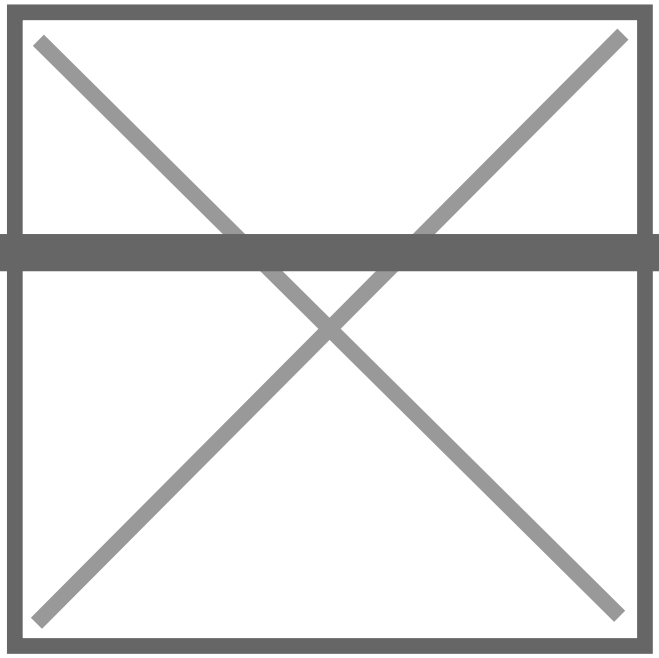




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

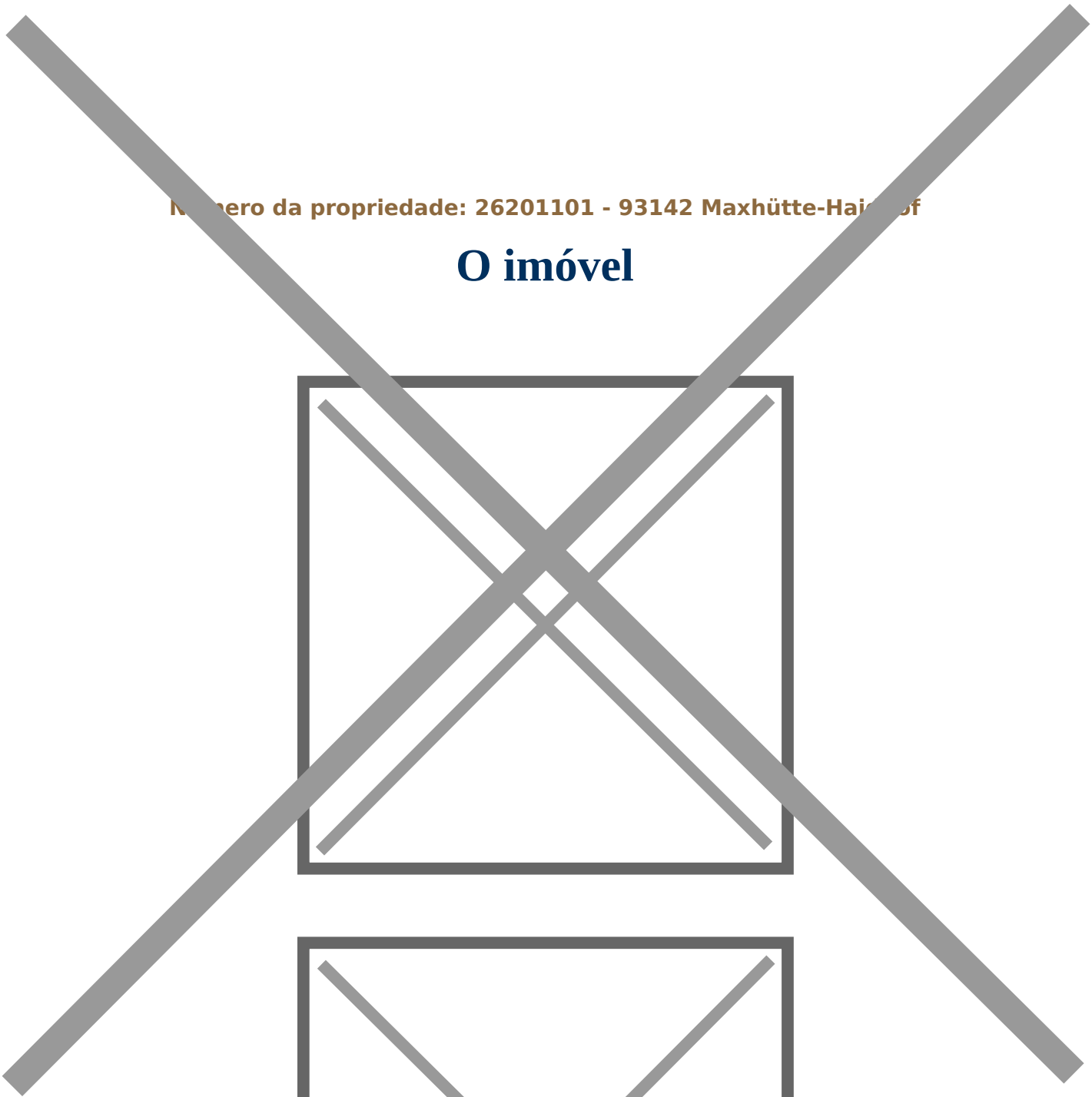
O imóvel

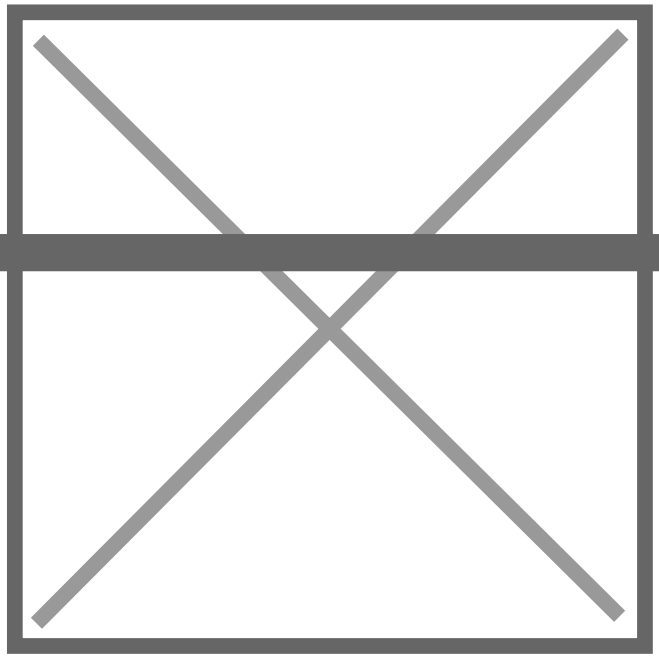




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

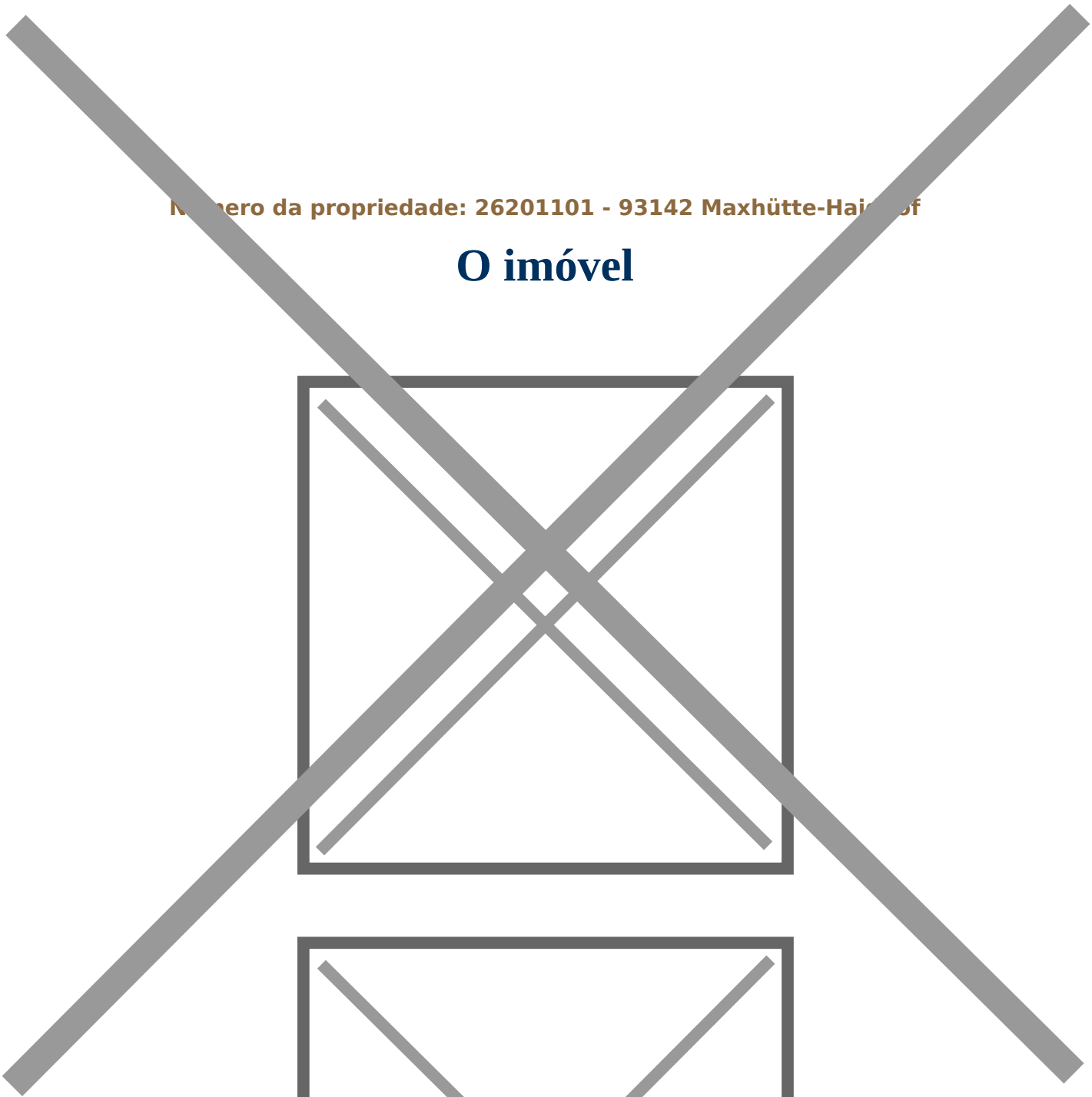
O imóvel

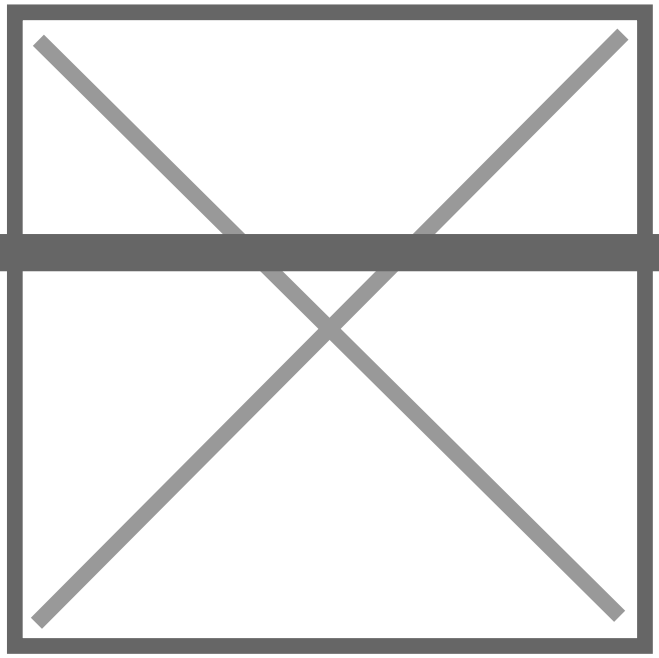




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

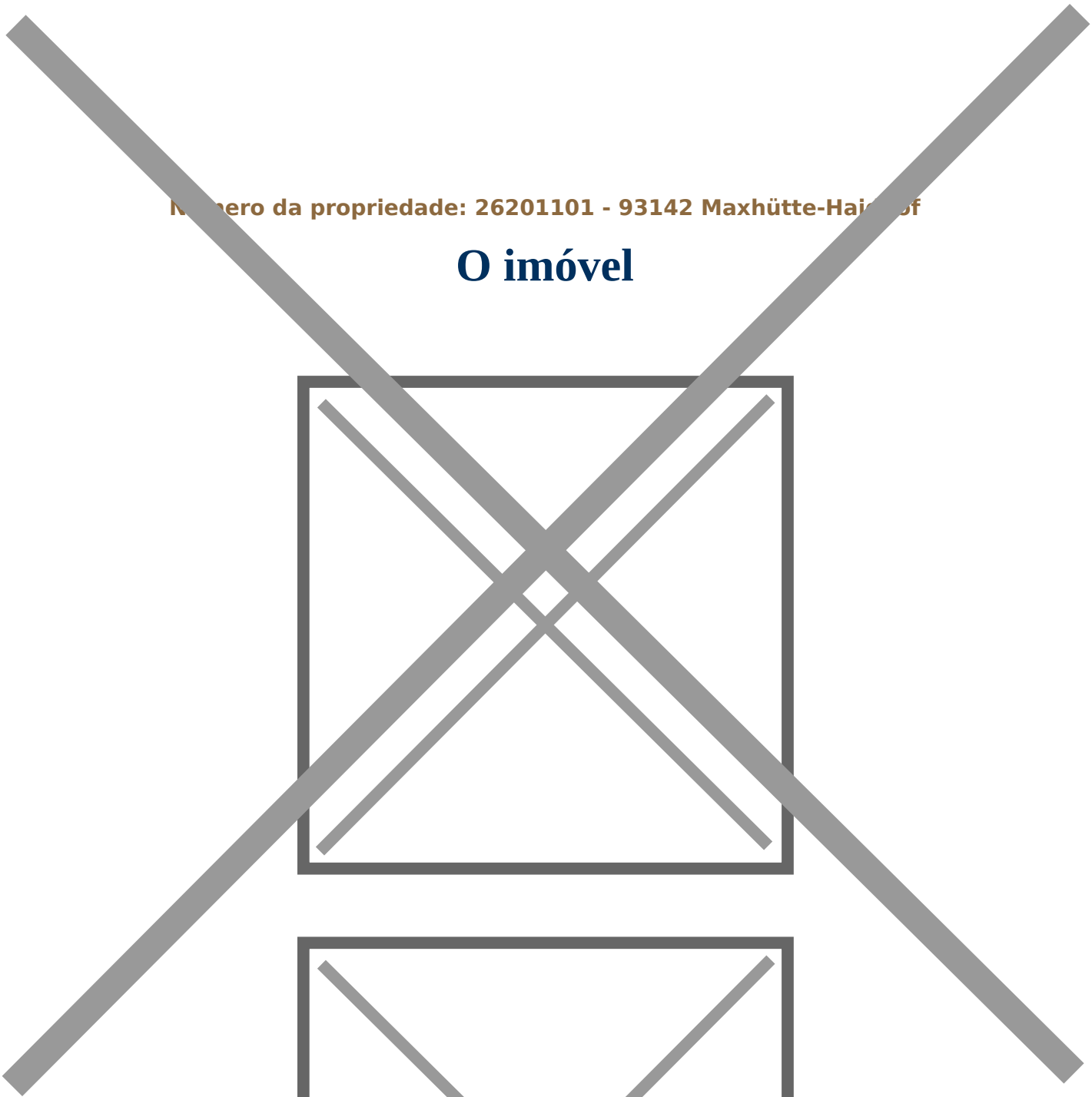
O imóvel

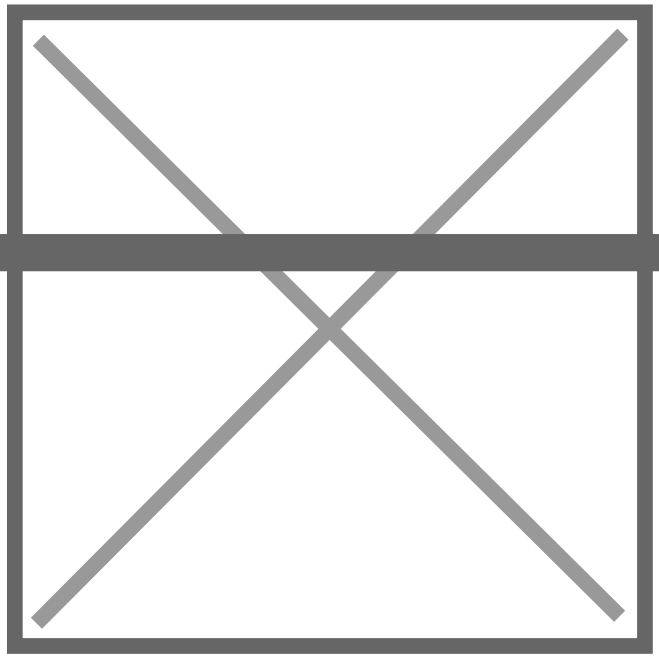




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

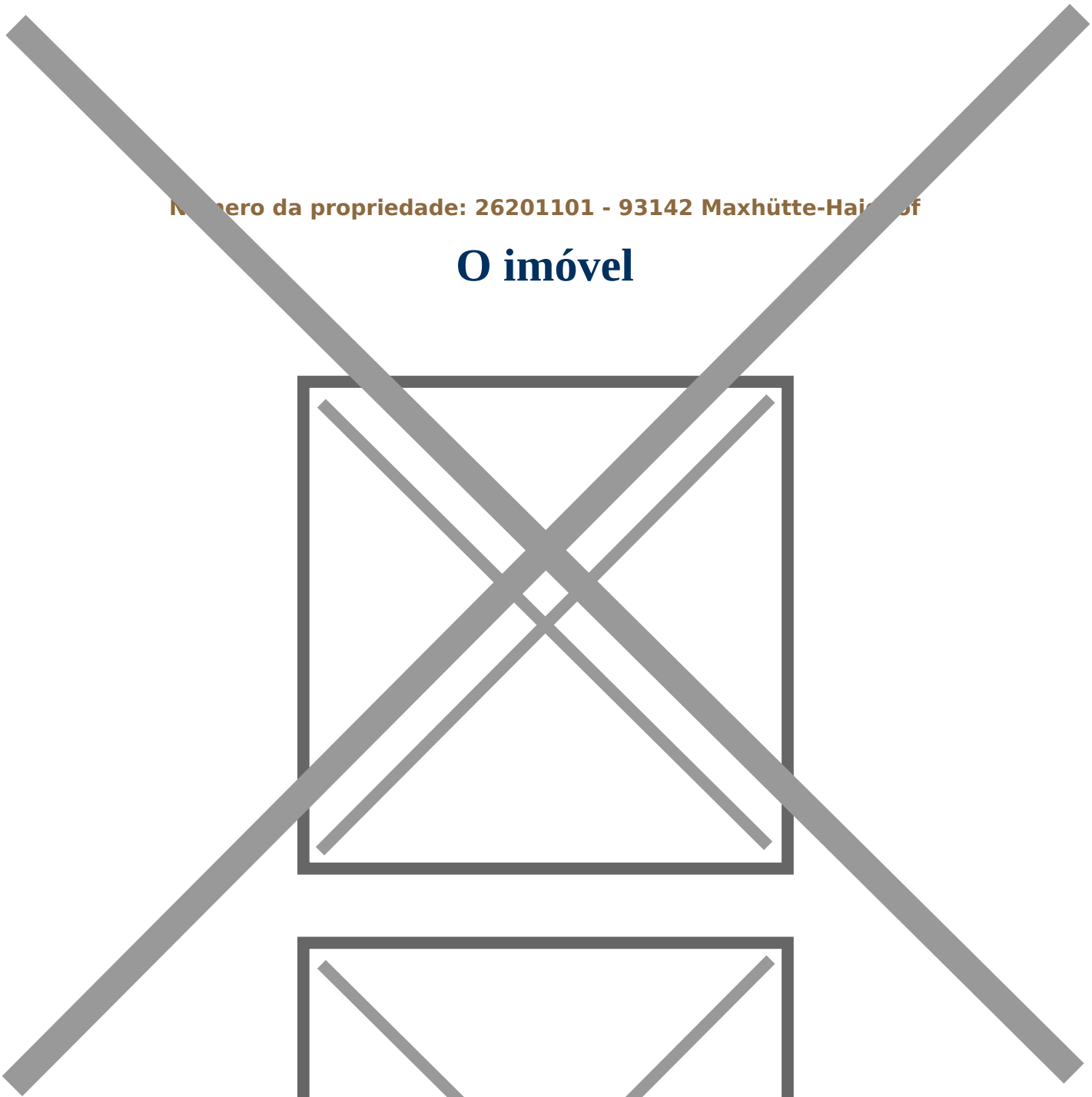
O imóvel

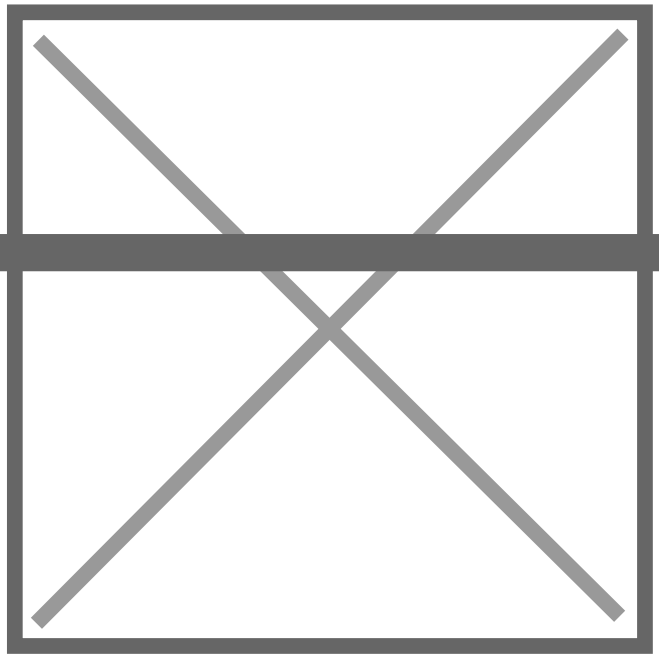




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

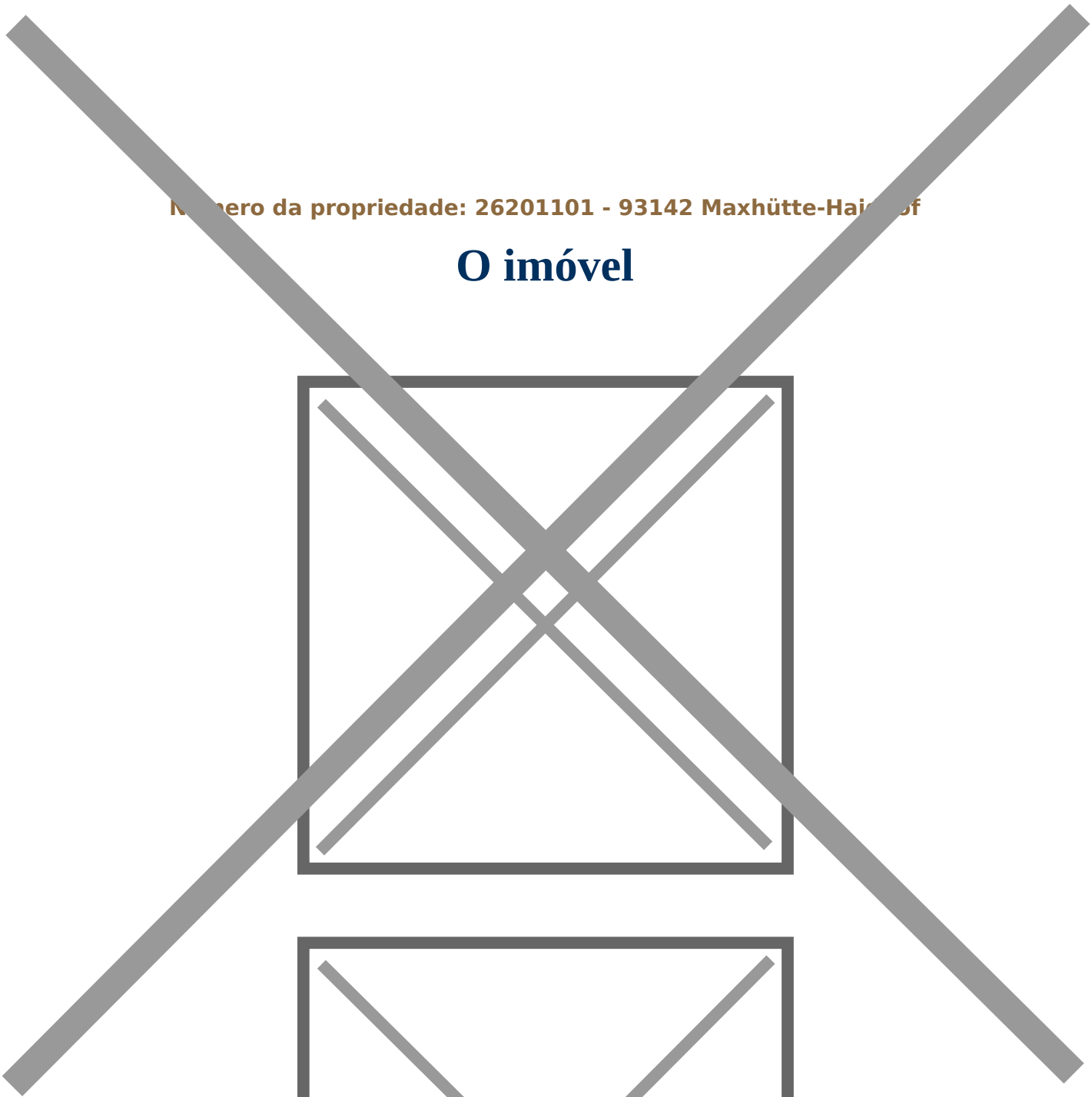
O imóvel

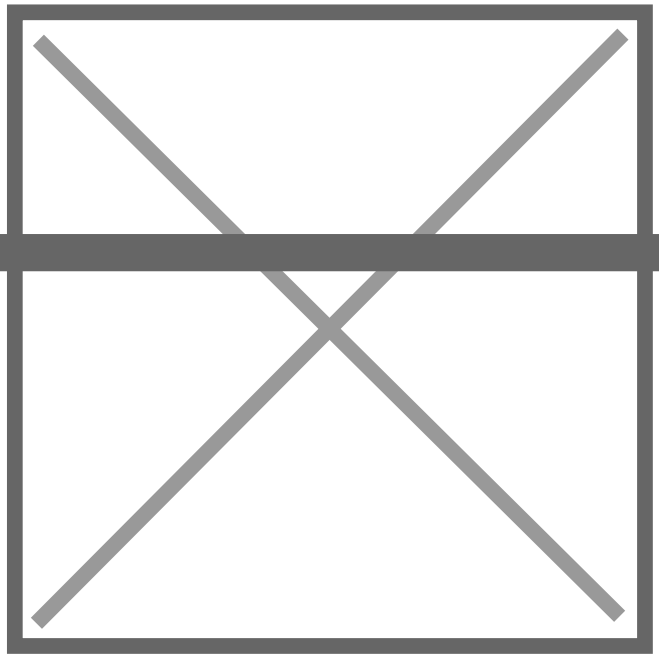




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

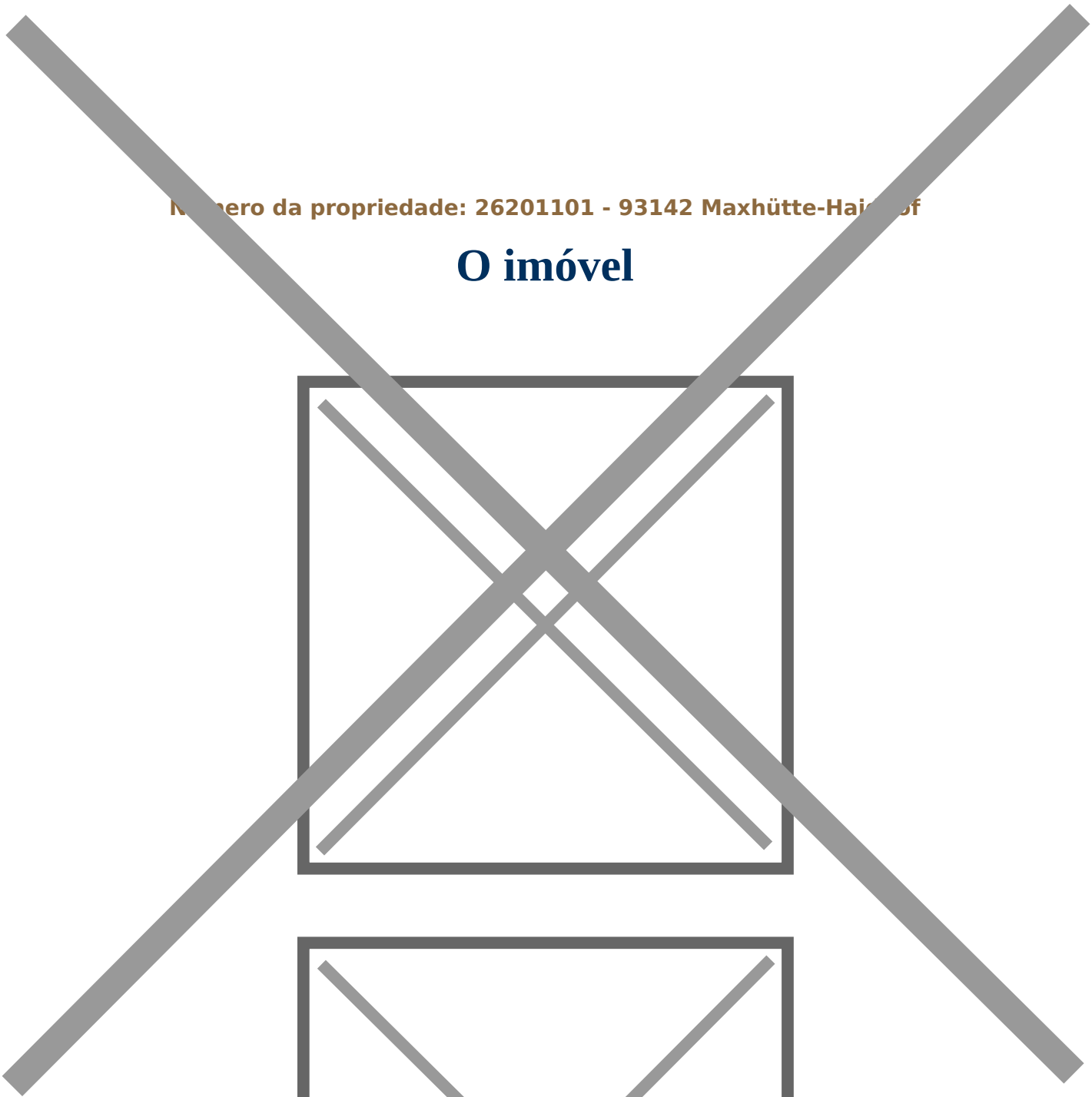
O imóvel

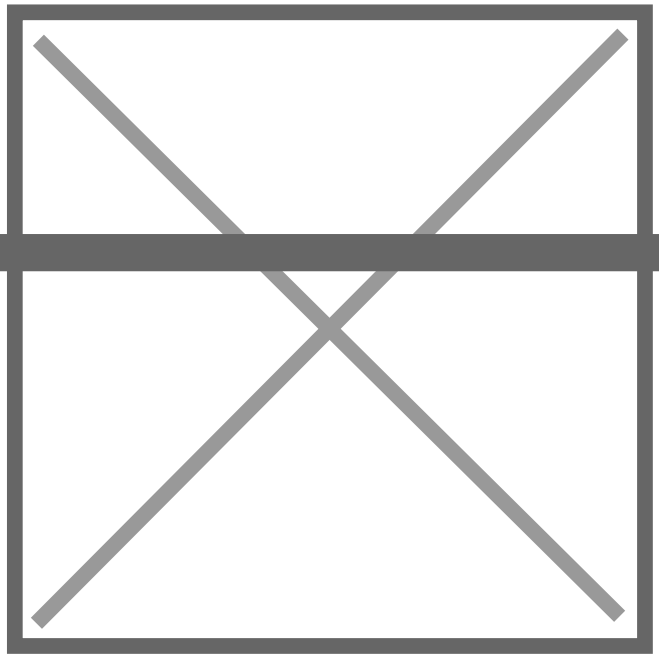




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

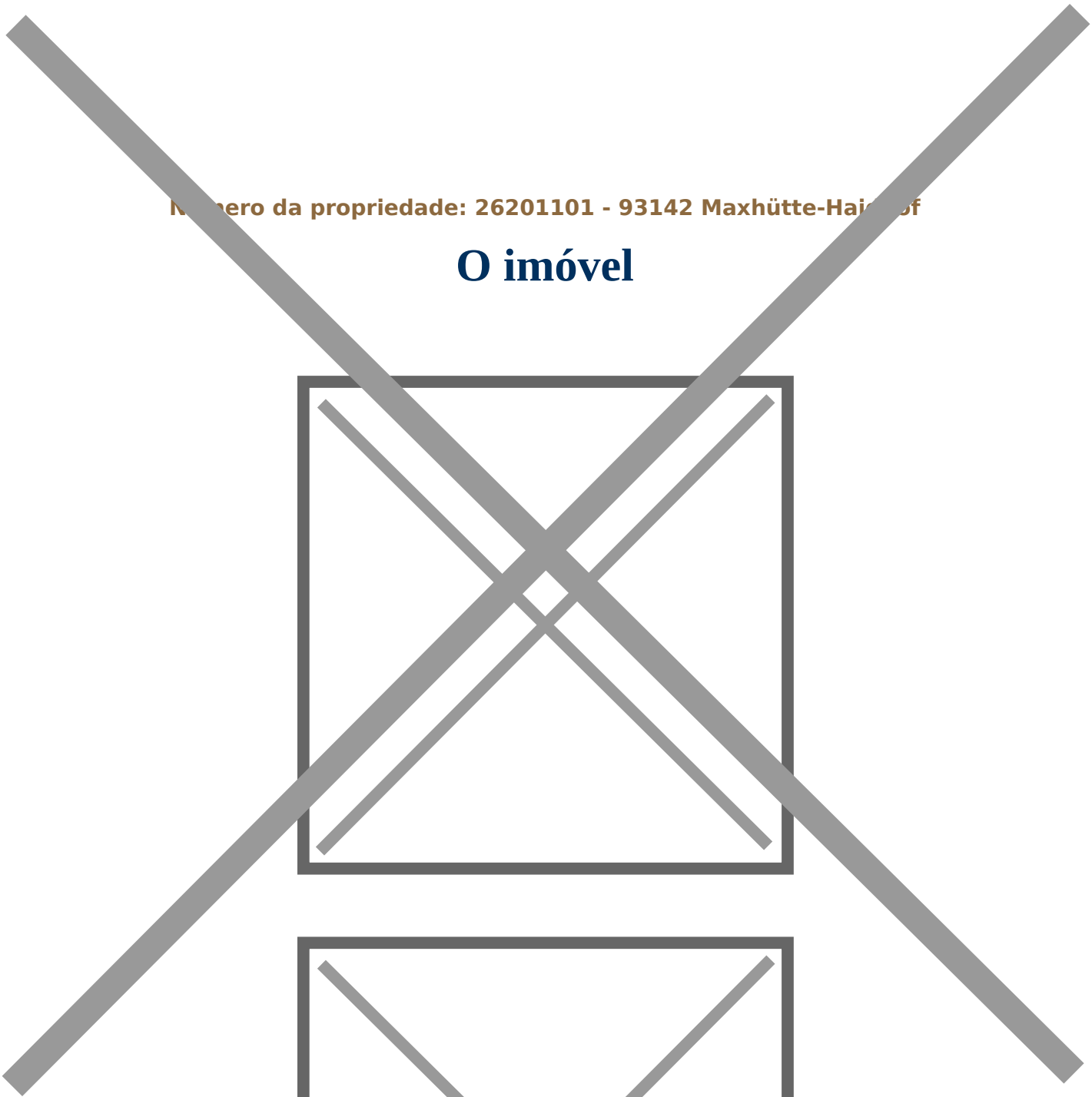
O imóvel

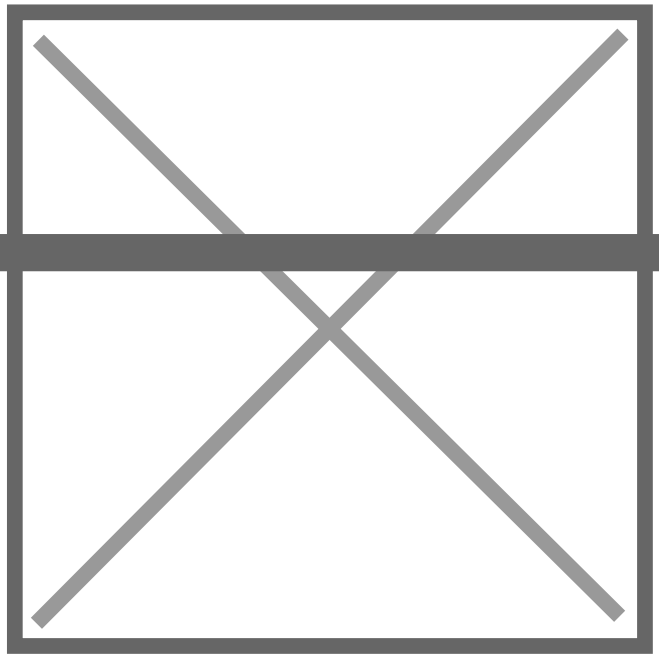




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

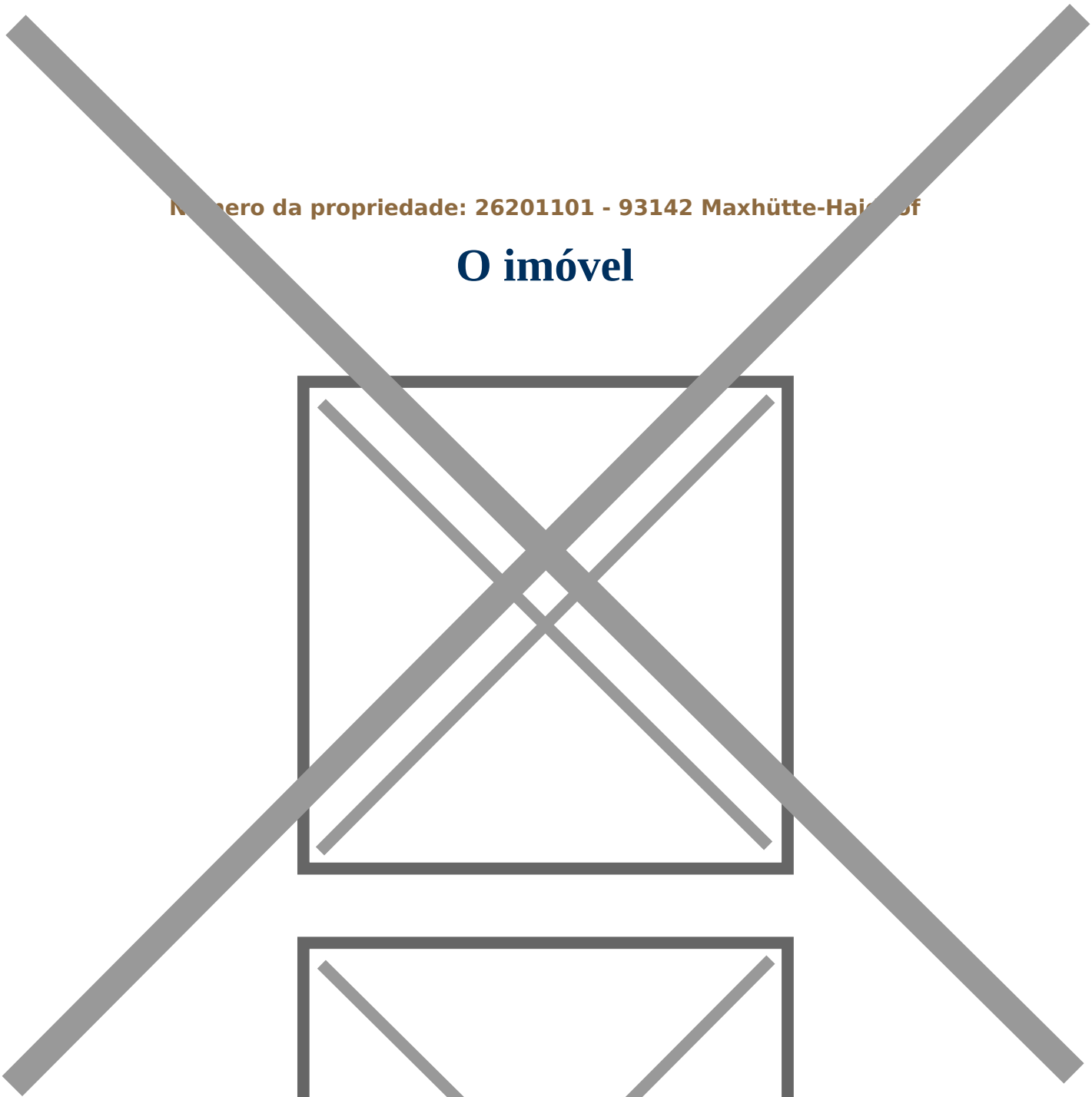
O imóvel

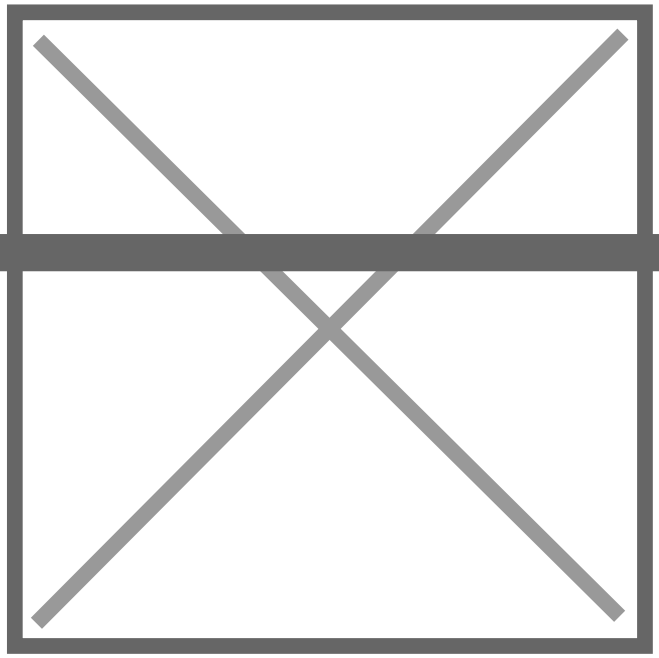




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

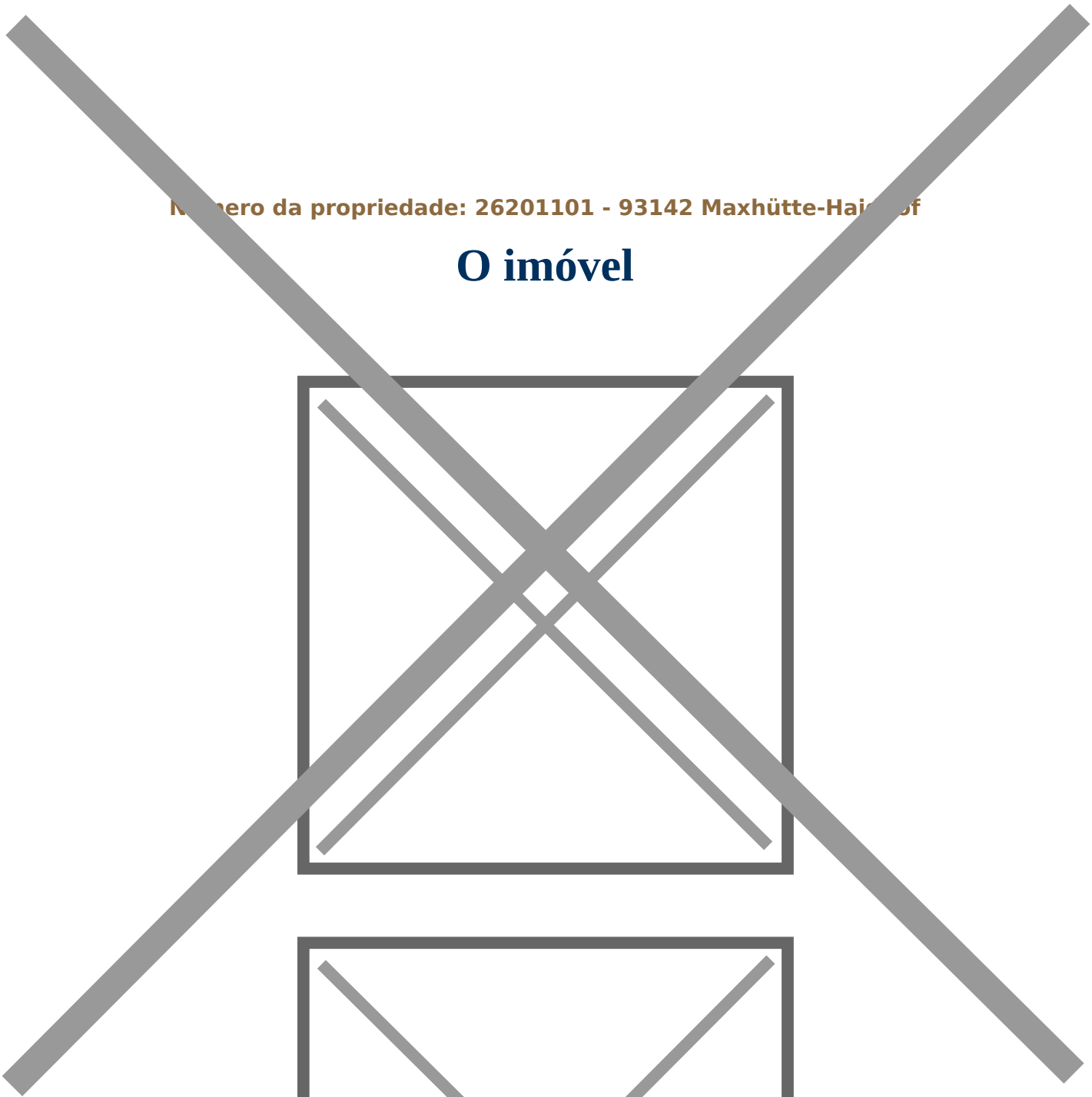
O imóvel

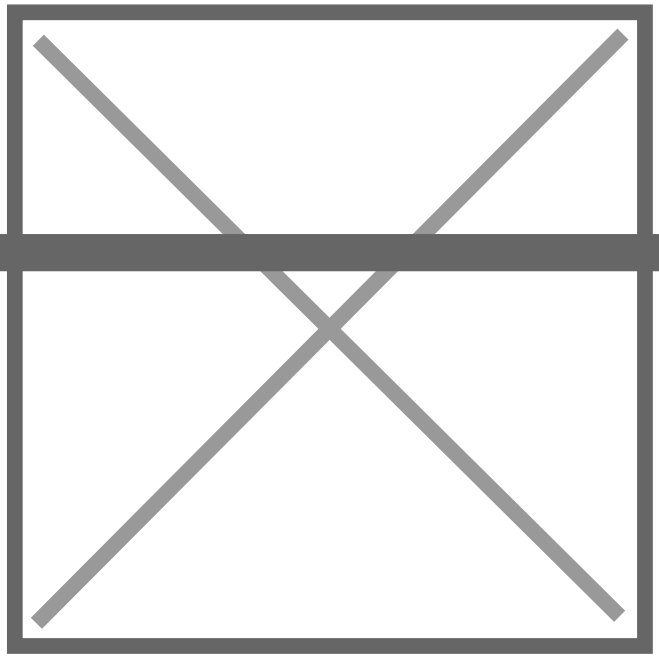




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

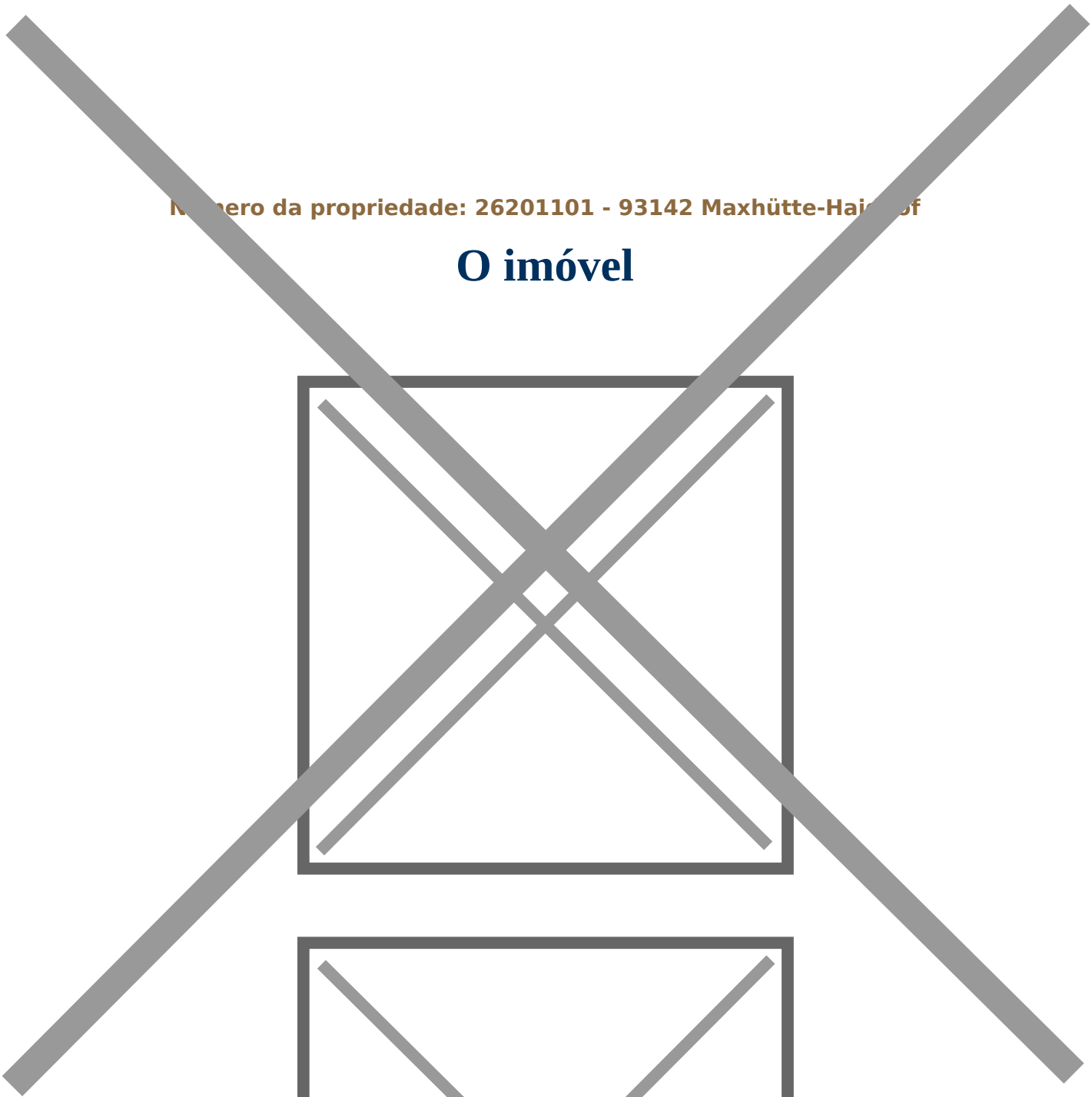
O imóvel

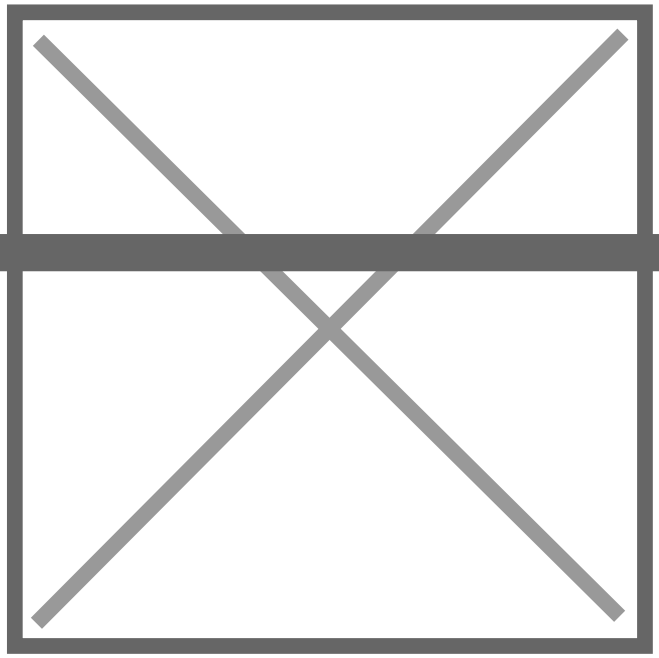




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

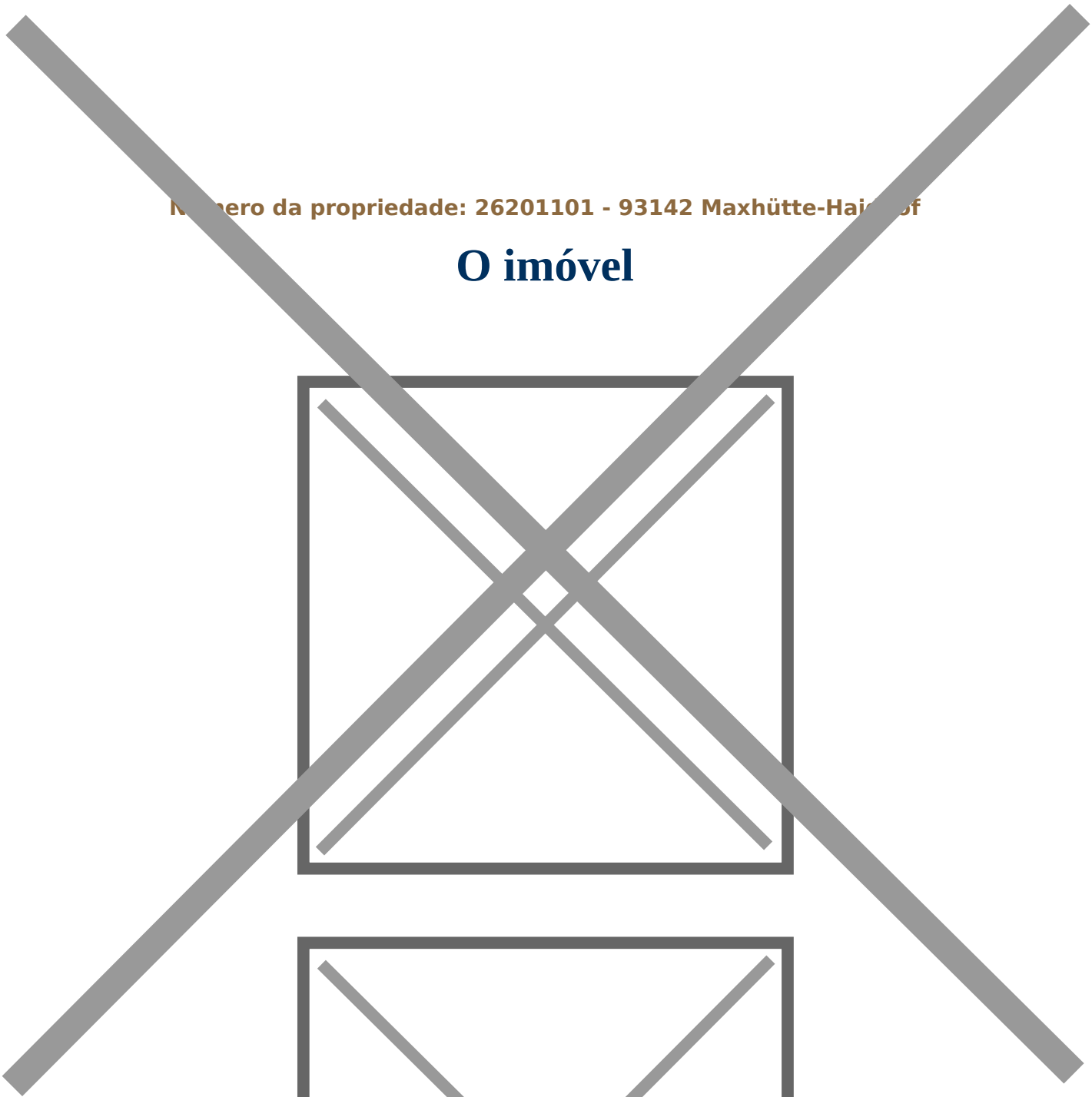
O imóvel

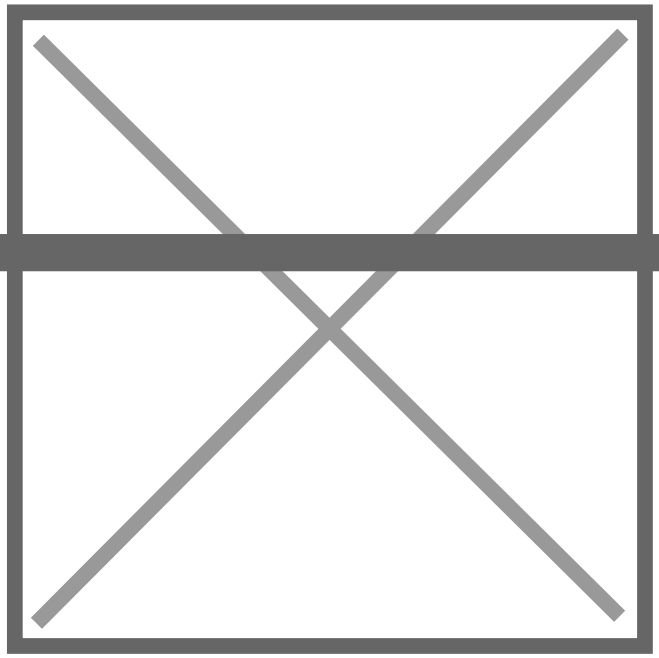




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

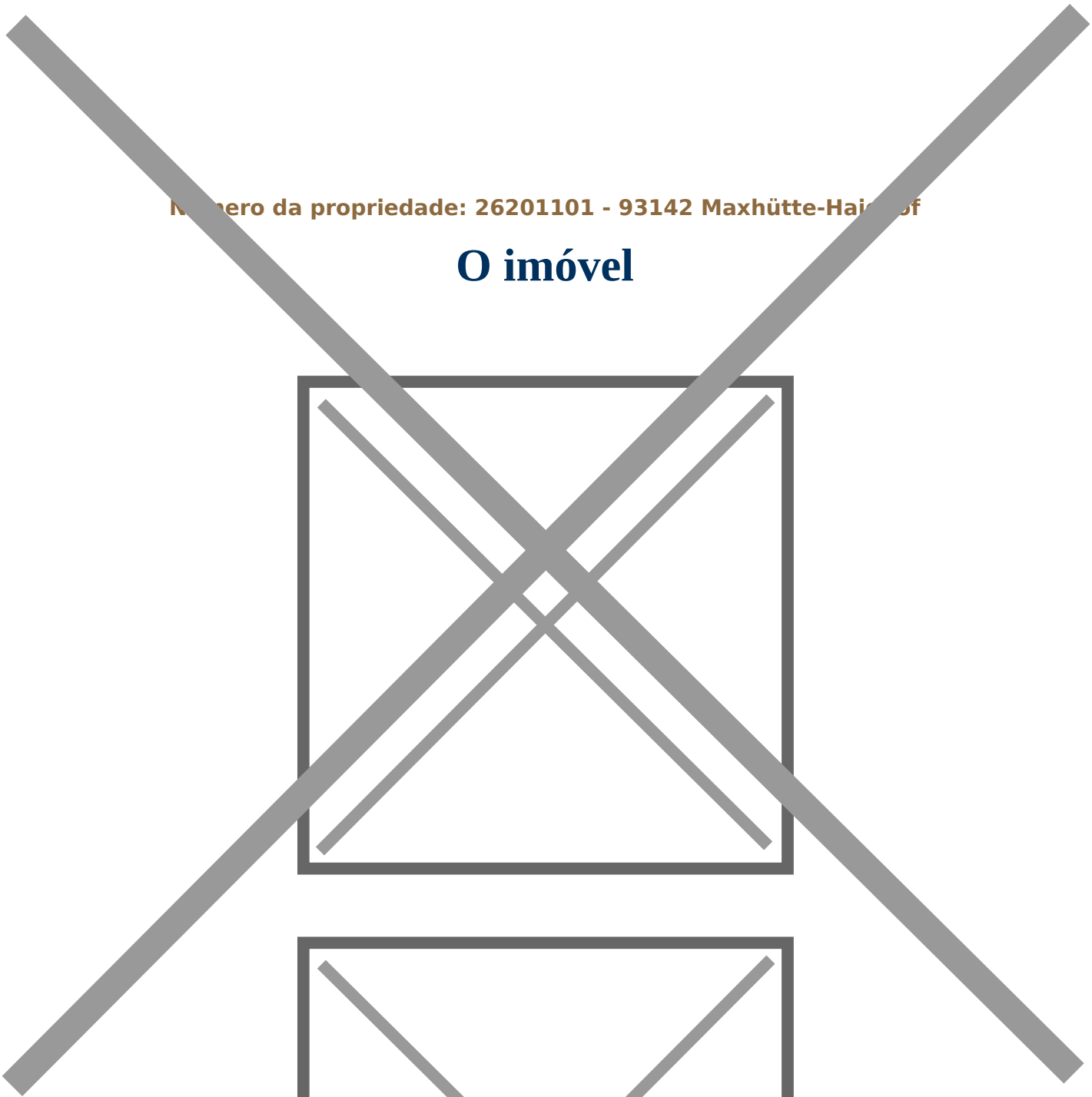
O imóvel

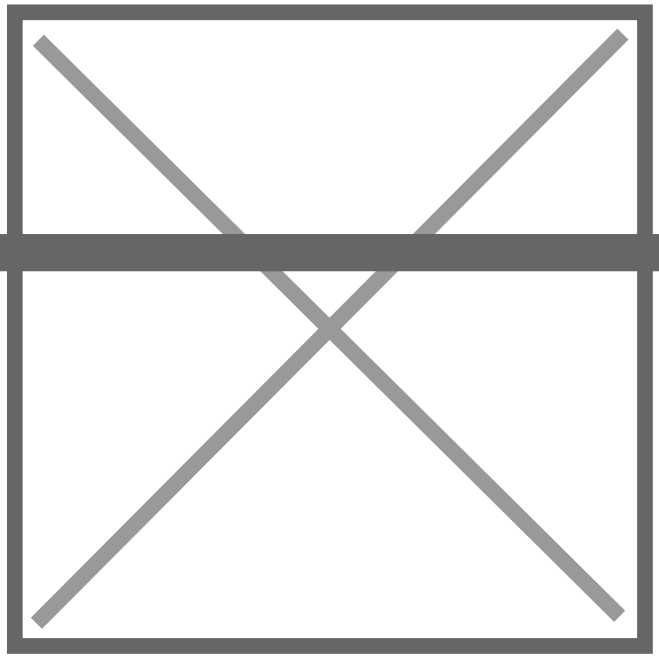




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

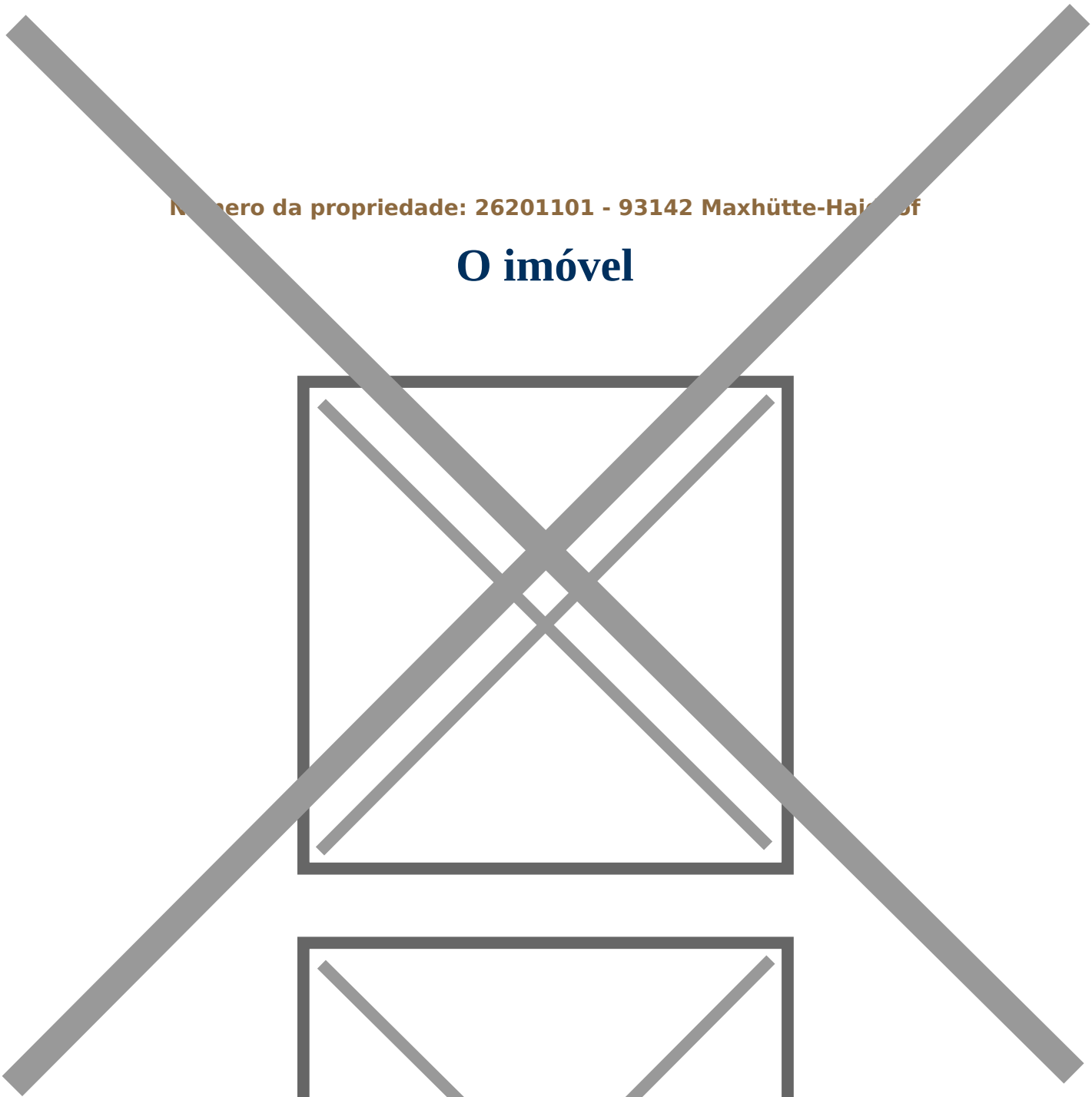
O imóvel

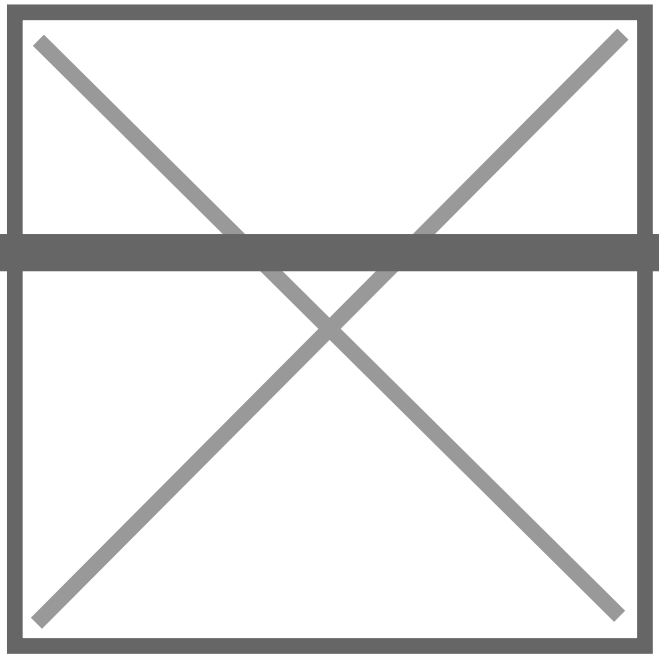




Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

O imóvel





Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

Uma primeira impressão

Offenes Wohnen, ein eigener Balkon und eine zusätzliche Ebene unter dem Dach prägen diese Eigentumswohnung in Maxhütte-Haidhof. Sie liegt im Dachgeschoss eines massiv errichteten Wohnhauses aus dem Jahr 2012 und erstreckt sich über zwei Ebenen. Die aktuelle Wohnflächenberechnung weist insgesamt 93 [illegible] m² aus. Der ausgebaute ehemalige Speicher ist darin mit 27,87 m² berücksichtigt.

Die Diele bietet Platz für eine Garderobe und [illegible] findet die Räume der unteren Wohnebene. Bereits hier setzt die offene Holztreppe [illegible] ausgebauten Dachbereich einen gestalterischen Akzent. Weiße Wandflächen und Böden in Holzoptik geben den Innenräumen einen freundlichen Rahmen, der sich mit unterschiedlichen Einrichtungsstilen kombinieren lässt.

Der offen angelegte Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Kochen und gemeinsames Essen gehen hier ineinander über, während sich daneben ein eigener Wohnbereich einrichten lässt. Die hochwertige Einbauküche mit Fronten in Holzoptik und dunkler Arbeitsfläche fügt sich in den Raum ein. Eine separate Speisekammer ergänzt die Küche um praktische Abstellmöglichkeiten und hält Vorräte aus dem Blickfeld.

Vom Wohnbereich führt der Weg direkt auf den Balkon. Er erweitert die Wohnebene um einen Platz im Freien und bietet Raum für eine kleine Sitzgruppe. Die breite Fensterfront schafft einen Bezug zum Außenbereich und bringt Tageslicht in den Wohnraum. Auch bei geöffneten Balkontüren bleiben Küche, Essplatz und Balkon eng miteinander verbunden.

Das separate Schlafzimmer liegt auf derselben Ebene wie der Wohnbereich und das [illegible] Dachgeschosswohnung. Das Tageslichtbad verfügt über eine Dusche und eine Badewanne. Ein Dachflächenfenster sorgt für Belichtung und die Möglichkeit zur natürlichen Lüftung; Fliesen und die vorhandene Waschtischausstattung ergänzen den Raum.

Über die interne Holztreppe gelangen Sie in den ausgebauten ehemaligen Speicher. Hier stehen ein zusätzlicher Wohnraum und ein Abstellbereich zur Verfügung. Giebelfenster und Dachflächenfenster belichten die obere Ebene. Die Dachschrägen schaffen eine eigene Atmosphäre und sollten bei der Möblierung berücksichtigt werden. Durch die Lage oberhalb der Hauptwohnebene entsteht ein eigener Rückzugsbereich, der sich beispielsweise als Lese, Arbeits-, oder Schlafbereich einrichten lässt.

Ein Kellerraum schafft weitere Abstellmöglichkeiten außerhalb der Wohnung. Ein

gemeinschaftlicher Waschraum ergänzt die Nebenflächen des Hauses. Für Fahrzeuge stehen eine Garage und ein zusätzlicher Außenstellplatz zur Verfügung. Damit verbindet das Angebot das Wohnen auf zwei Ebenen mit Stauraum und zwei Parkmöglichkeiten direkt am Gebäude.

Die Wohnung spricht besonders Menschen an, die einen offenen Wohnbereich und eine zusätzliche Ebene zur individuellen Gestaltung suchen. Der Balkon ergänzt das Raumangebot im Freien, während die getrennten Bereiche für Wohnen, Schlafen und Rückzug unterschiedliche Nutzungen innerhalb der Wohnung ermöglichen.

Zum angebotenen Umfang gehören eine Garage und ein Außenstellplatz. Der Kellerraum und der gemeinschaftliche Waschraum ergänzen das Raumangebot. Die zusätzliche Nutzfläche wird mit ca. 31 m² angegeben; sie ist neben den 93,21 m² Wohnfläche getrennt ausgewiesen.

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Gerne präsentieren wir Ihnen diese Immobilie bei einer persönlichen Besichtigung und freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Bei Interesse stellen wir Ihnen gerne vorab einen virtuellen 360°-Rundgang zur Verfügung.

Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

Detalhes do equipamento

Offener Wohn-, Ess- und Kochbereich mit Einbauküche und Speisekammer
Balkon mit direktem Zugang vom Wohnbereich
Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
Interne Holztreppe zur ausgebauten oberen Ebene
Fliesen und Vinylparkett laut bisherigem Exposé
Fenster mit Doppelverglasung
Kellerraum und gemeinschaftlicher Waschraum
Garage und zusätzlicher Außenstellplatz

Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

Tudo sobre a localização

Die Stadt Maxhütte-Haidhof liegt im Landkreis Schwandorf in der Oberpfalz und bietet eine attraktive Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Verkehrsanbindung. Durch die Nähe zu Regensburg und Schwandorf eignet sich der Standort besonders für Berufspendler und Familien.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des öffentlichen Lebens sind im Stadtgebiet vorhanden.

Die verkehrsgünstige Lage ermöglicht eine gute Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr bietet Vorteile für Berufspendler.

Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Naherholung.

Die Verkehrsanbindung ist insbesondere durch die nahegelegene A93 mit den Anschlussstellen Ponholz und Teublitz sowie den Bahnhof Maxhütte-Haidhof mit regelmäßigen Zugverbindungen Richtung Regensburg und Schwandorf gewährleistet. Auch Nürnberg ist über den Regionalverkehr erreichbar.

Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

Outras informações

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernstliches Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises erhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter

Número da propriedade: 26201101 - 93142 Maxhütte-Haidhof

Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel. +49 9971 - 7[illegible]71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com