



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON Exklusiv: Freundliche & familiäre Doppelhaushälfte mit 4 Zimmern und herrlichem Garten!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_929	<b>Datum:</b>	23.10.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	2005
<b>Ort:</b>	93142 Maxhütte-Haidhof	<b>Wohnfläche:</b>	117,68 m <sup>2</sup>
<b>Grundstücksfläche:</b>	572,00 m <sup>2</sup>	<b>Anzahl Zimmer:</b>	4,0
<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Badezimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	1,0	<b>Zustand:</b>	Gepflegt

## Preise:

---

<b>Preis:</b>	489.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
---------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2025-05-21
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2005
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befuerung:</b>	Gas, Solar
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	107.90 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Annemarie Matura	<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2
<b>Ort:</b>	93047 Regensburg	<b>Telefon:</b>	017664976671
<b>E-Mail:</b>	annemarie.matura@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

\*\*\* Weitere Infos nur bei uns! \*\*\*

Diese 2005 erbaute Doppelhaushälfte, in massiver Ziegelbauweise errichtet, vereint Komfort, Funktionalität und eine ruhige Lage. Mit einer Wohnfläche von ca. 117,68 m<sup>2</sup> verteilt auf zwei Ebenen und insgesamt 4 Zimmern bietet das Haus ausreichend Platz für Paare, Familien und Homeoffice-Nutzer. Das großzügige Eckgrundstück von rund 572 m<sup>2</sup>, nach Süden und Westen ausgerichtet, ist ideal für Naturliebhaber und lädt zum Verweilen im Freien ein. Die ruhige Nachbarschaft und die vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten im Garten machen dieses Zuhause zu einem perfekten Rückzugsort.

Im Erdgeschoss mit ca. 61,82 m<sup>2</sup> erwartet Sie ein ca. 31 m<sup>2</sup> großer offener und lichtdurchfluteter Wohn- und Essbereich, der zum zentralen Treffpunkt für Familie und Freunde wird. Hier haben Sie genügend Platz für eine gemütliche Sofaecke und einen Esstisch, an dem gemeinsame Mahlzeiten genossen werden können. Besonders hervorzuheben ist der vorhandene Anschluss für einen Schwedenofen, der an kühlen Tagen nicht nur wohlige Wärme und Gemütlichkeit verbreitet, sondern auch hilft, die Heizkosten zu reduzieren und unabhängig von den Gaspreisen zu bleiben.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Süd-Terrasse, die erstklassige Voraussetzungen für erholsame Stunden im Freien bietet. Hier können Sie morgens in aller Ruhe frühstücken und die ersten Sonnenstrahlen des Tages genießen. Der weitläufige Garten mit Feuerstelle und Platz für Ihr Kräuterbeet bietet zudem ausreichend Platz für kreative Gestaltungsideen – ob Blumen, Gemüse oder sogar Weintrauben, die bereits angepflanzt sind.

Besonders die großzügige Küche bietet Ihnen Raum für kreative Gestaltungsideen. Sie ist derzeit nicht möbliert, was Ihnen die Möglichkeit eröffnet, Ihre Traumküche ganz nach Ihren Wünschen und Bedürfnissen zu gestalten. Der praktische PVC-Boden in der Küche hat eine pflegeleichte und widerstandsfähige Oberfläche.

Das Erdgeschoss wird durch ein Gäste-WC mit Dusche ergänzt, das Ihren Alltag enorm erleichtert und für zusätzlichen Komfort sorgt. Ein Technikraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner rundet die Ebene ab und bietet wertvollen Stauraum für Haushaltsgeräte und mehr. Unter der Treppe gibt es ebenfalls noch Abstellmöglichkeiten.

Das Dachgeschoss mit ca. 55,86 m<sup>2</sup> ist aufgeteilt in drei weitere Zimmer, zwischen 11 und 16 m<sup>2</sup>, die individuell genutzt werden können. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – hier haben Sie freie Hand, die Räume nach Ihren Bedürfnissen zu gestalten. Das Elternschlafzimmer bietet durch das Dachfenster einen herrlichen Ausblick in die weite Ferne, sodass Sie jeden Morgen mit einem malerischen Blick auf die umliegende Landschaft aufwachen können.

Der besonders hervorzuhebende Garten ist eine wahre Oase der Ruhe. Das Eckgrundstück bietet nicht nur viel Platz, sondern auch eine angenehme Weitsicht, die Sie von der Terrasse oder dem Wohnzimmer aus genießen können.

Eine Photovoltaikanlage mit einer Gesamtleistung von ca. 9,31 kWp (ca. 4,9 kWp auf Ihrer Seite) ist bereits installiert, wobei eine Hälfte der Anlage sich auf dem Nachbarhaus befindet. Dies bietet Ihnen die Möglichkeit, nachhaltigen Strom zu erzeugen und von Einspeisevergütungen zu profitieren.

Diese Doppelhaushälfte bietet mit ihren vier Zimmern und der flexiblen Raumaufteilung viele Möglichkeiten für ein

komfortables Wohnen. Ob Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – Sie haben genug Platz, um Ihre Wohnträume zu verwirklichen. Der großzügige Wohnbereich, die hellen Räume und die gepflegte Ausstattung machen dieses Haus zu einem tollen Wohlfühlort.

## Lage:

---

Diese charmante Doppelhaushälfte liegt in einer idyllischen Sackgasse von Maxhütte-Haidhof und bietet ideale Wohnbedingungen für Familien mit Kindern und Haustieren. Das Haus befindet sich in einer besonders ruhigen Lage mit direktem Zugang zu einem Gehweg und einem weitläufigen Feld, das für eine angenehme Weitsicht sorgt. Die friedliche Umgebung ermöglicht es Kindern, sicher draußen zu spielen, während die entspannte Nachbarschaft den ruhigen Charakter der Straße unterstreicht.

Trotz der ländlichen Ruhe genießen Sie eine hervorragende Anbindung an die umliegenden Städte. Der Bahnhof Maxhütte-Haidhof ist in nur etwa 10 Gehminuten erreichbar, von wo aus Sie mit der Bahn in knapp 17 Minuten den Regensburger Hauptbahnhof erreichen. Die benachbarten Orte Burglengenfeld (10 Autominuten) und Teublitz (7 Autominuten) sind ebenfalls schnell zu erreichen. Zudem ist die Autobahnauffahrt in wenigen Minuten erreichbar, was eine zügige Verbindung in die weitere Region ermöglicht.

Einkaufsmöglichkeiten sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. In nur 5 Autominuten gelangen Sie zu den Supermärkten Edeka, Lidl und Netto. Drogerien, Bäckereien und Metzgereien bieten ebenfalls alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Für größere Einkäufe oder Shoppingtouren stehen Ihnen die Geschäfte im nahegelegenen Burglengenfeld und Regensburg zur Verfügung. In Maxhütte-Haidhof gibt es auch eine Vielzahl an Cafés und Restaurants, die für kulinarische Abwechslung sorgen.

Die Natur rund um Maxhütte-Haidhof lädt zu ausgedehnten Spaziergängen und Erkundungen ein. Direkt vom Haus aus können Sie auf dem angrenzenden Gehweg die ländliche Umgebung genießen und die Weitsicht über das offene Feld auskosten. Für weitere Spaziergänge oder Wanderungen bieten sich die malerischen Ufer der Naab und der Vils an. Wassersportler und Erholungssuchende erreichen in etwa 15 Minuten Fahrzeit den Murner See und den Brückensee.

Auch für sportlich Aktive gibt es viele Möglichkeiten. Zahlreiche Wander- und Radwege durchziehen die Region, und die Flüsse Naab und Vils sind bekannt für ihren Fischreichtum, was sie zu einem Paradies für Angler macht. In den Sommermonaten laden die nahegelegenen Seen zum Schwimmen und Entspannen ein, während in der kälteren Jahreszeit Spaziergänge durch die verschneite Landschaft besonders reizvoll sind.

Die medizinische Versorgung in Maxhütte-Haidhof ist hervorragend. Zahlreiche Arztpraxen, Apotheken und weitere Dienstleister im Gesundheitswesen sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine umfassende Betreuung.

Die Nähe zu Schulen und Kindergärten macht diese Lage besonders attraktiv für Familien. Die Grundschule ist in etwa 11 Minuten zu Fuß zu erreichen, weiterführende Schulen liegen ebenfalls in der Nähe. Den Kindergarten "WiesenWichtl" erreicht man in nur 5 Autominuten. Zudem gibt es zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Kinder und Jugendliche, wie Sportvereine, Spielplätze und Freizeiteinrichtungen.

Diese Doppelhaushälfte bietet somit die perfekte Mischung aus ruhigem, ländlichem Wohnen mit herrlicher Weitsicht und einer gleichzeitig ausgezeichneten Anbindung an wichtige Infrastruktur und Freizeitangebote. Die Lage ist ideal für

Familien, die Natur und Ruhe schätzen, aber dennoch nicht auf die Vorzüge der Stadtnähe verzichten möchten.

## **Ausstattung:**

---

- CHARMANTE DOPPELHAUSHÄLFTE BJ 2005 IN MASSIVER ZIEGELBAUWEISE ERRICHTET
- EINE GAS-ZENTRALHEIZUNG UND ZWEIFACH VERGLASTE KUNSTSTOFF-ISOLIERFENSTER MIT MANUELLEN ROLLLÄDEN
- EINE PHOTOVOLTAIKANLAGE MIT CA. 9,3 KWP IST EBENFALLS INSTALLIERT UND ERMÖGLICHT NACHHALTIGEN STROM (HÄLFTE AUF NACHBARHAUS)
- EINSPEISERVERTRAG BIS 31.12.2031; ANLAGE KANN GETRENNT WERDEN
- WOHNFLÄCHE VON CA. 117,68 QM, VERTEILT SICH AUF ZWEI EBENEN
- 4 ZIMMER, DIE SOWOHL FÜR PAARE, FAMILIEN ALS AUCH FÜR HOMEOFFICE-NUTZER GEEIGNET SIND
- GROSSZÜGIGES ECKGRUNDSTÜCK MIT RUND 572 QM, NACH SÜDEN UND WESTEN AUSGERICHTET
- GEPFLEGTER GARTEN MIT FEUERSTELLE UND VIELEN MÖGLICHKEITEN
- ERDGESCHOSS: CA. 61,82 QM
- OFFENER, HELLER WOHN-/ESSBEREICH MIT CA. 31 QM
- INKL. ANSCHLUSS FÜR EINEN SCHWEDENOFEN
- DIREKTER ZUGANG AUF DIE SONNIGE TERRASSE
- GROSSZÜGIGE KÜCHE NICHT MÖBLIERT, VIEL RAUM FÜR EIGENE GESTALTUNG
- PRAKTISCHES GÄSTE-WC MIT DUSCHE, FÜR ZUSÄTZLICHEN KOMFORT
- TECHNIK-/ABSTELLRAUM MIT ANSCHLÜSSEN FÜR WASCHMASCHINE UND TROCKNER
- UNTER DER TREPPE GIBT ES ZUSÄTZLICHEN STAURAUM
- DACHGESCHOSS MIT CA. 55,86 QM UND DREI WEITERE ZIMMER ZWISCHEN 11 UND 16 QM
- MODERNES TAGESLICHTBAD IM OBERGESCHOSS MIT BADEWANNE UND SEPARATER DUSCHE. (DIE DUSCHKABINE KANN INDIVIDUELL ANGEBRACHT WERDEN)
- GERÄUMIGER DACHSPITZ BIETET VIEL PLATZ

- EINE GARAGE MIT ANGRENZENDEM GERÄTESCHUPPEN MIT PLATZ FÜR GARTENGERÄTE, FAHRRÄDER ODER HOBBYPROJEKTE

- MEHRERE PRAKTISCHE AUßENSTELLPLÄTZE SIND VORHANDEN

## Sonstiges:

---

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

Annemarie Matura - 0176 64976671

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

Jeder KENSINGTON Finest Properties Sales Consultant und somit selbständige Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: [www.kensington-regensburg.com](http://www.kensington-regensburg.com)

## Bilder

---



Energieeffiziente PV-Anlage!



Ihre sonnige DHH!



Einrichtungsbeispiel neue Küche!



Zur individuellen Gestaltung!



Inklusive Dusche im EG



Praktischer Stauraum unter der Treppe!



Geräumiger Flur im DG



Als Schlafzimmer super geeignet!



Gemütlich und ruhig!



Wunderbarer Blick inklusive!



Charmantes Badezimmer im DG!



Praktische Doppelwaschbecken!



2. sonniges Zimmer im DG





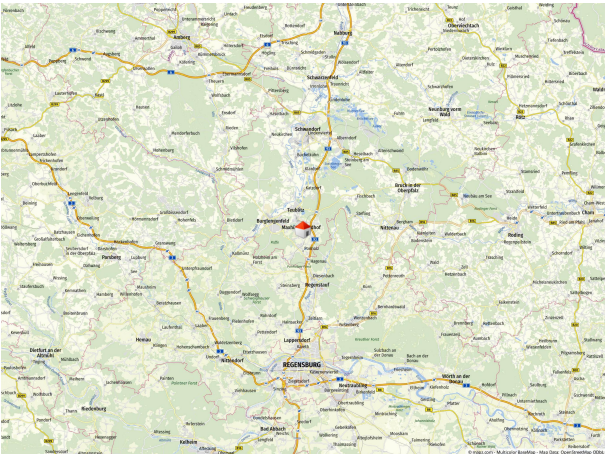
Ideen für Ihr neues Büro?



Offener Wohnbereich mit Terrasse!



Makrolage



Feuerstelle, Platz für Tiere, Weintrauben uvm.!



Wunderbare Sonnenterrasse!



Hier wird Garten noch großgeschrieben!



Vogelperspektive!



Garage, Gartenhäuschen und Co.!



Freundliche Fassade + Außenkamin!



Sie kennen jemanden, der jemanden kennt?



KENSINGTON  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL

Sie möchten mehr Infos?



KENSINGTON  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL