

Exposé

Doppelhaushälfte in Zeitlarn

Schnuckeliges Haus mit herrlichem Ausblick in Hanglage



Objekt-Nr. OM-292496

Doppelhaushälfte

Verkauf: **329.900 €**

Ansprechpartner:
Müller

Brunnenplatz 13
93197 Zeitlarn
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1938 | Übernahme | sofort |
| Grundstücksfläche | 210,00 m ² | Zustand | saniert |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 1 |
| Zimmer | 5,00 | Badezimmer | 1 |
| Wohnfläche | 100,00 m ² | Heizung | Zentralheizung |
| Energieträger | Gas | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses über einen Privatweg zu erreichende Haus in Hanglage erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein vielseitig nutzbares Grundstück mit Zugang vom Obergeschoss aus. Die ruhige Lage, kombiniert mit der cleveren Nutzung des vorhandenen Platzes, macht diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die Wert auf Wohnkomfort und Funktionalität legen. Bitte beachten Sie, das die Deckenhöhe teilweise nur 210 cm beträgt (dafür haben sie verhältnismäßig geringe Heizkosten).

Im Erdgeschoss befindet sich auf der linken Seite das helle Esszimmer (alle Bilder in der Reihenfolge der Objektbeschreibung), das reichlich Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet und durch seine Nähe zur gegenüberliegenden Küche den Alltag erleichtert. Diese verfügt über einen einladenden Küchenbereich, ausgestattet mit einer gepflegten Einbauküche, die Bestandteil des Objektes ist.

Über das modern gestaltete Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort erwartet Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein ruhiges Büro sowie das großzügige Badezimmer. Letzteres ist mit einer stufenlosen Dusche, einer Badewanne, einem stilvollen Waschtisch sowie zwei gegenüberliegenden Fenstern ausgestattet – viel Tageslicht und angenehme Atmosphäre inklusive. Ein zusätzlicher Zugang vom Treppenhaus aus führt direkt in den Gartenbereich – ideal für entspannte Stunden im Freien oder den schnellen Weg ins Grüne.

Das Dachgeschoss beherbergt den privaten Rückzugsbereich mit einem Ankleidezimmer und einem angrenzenden Schlafzimmer. Beide Räume wurden mit modernen, maßgefertigten Einbaumöbeln (gehören zum Inventar) ausgestattet, wodurch jeder verfügbare Quadratmeter effizient genutzt wird. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie eine kleine Abstellkammer – ebenfalls im Dachgeschoss gelegen. Das Haus verfügt nicht über einen Keller.

Ein durchdachtes Zuhause in naturnaher Lage mit viel Potenzial – bezugsbereit und dennoch mit Raum für persönliche Gestaltung. Ideal für alle, die das Besondere in der Kombination aus Funktionalität und Gemütlichkeit suchen.

Parken können sie in unmittelbarer Nähe.

Ausstattung

Alle großen Fenster sind mit Insektenschutzgittern ausgestattet. Darüber hinaus sind die VELUX-Dachfenster auch mit innenliegenden Sonnenschutzrollen und z.T. solarbetriebene Außenjalousie versehen.

Das Haus wird mit einer 2009 installierten Erdgastherme betrieben, darüber hinaus steht ein Holzofen im Wohnzimmer zur Verfügung, ein weiterer Kaminanschluss befindet sich im Esszimmer .

Das Dachgeschoss ist mit modernen Einbaumöbeln ausgestattet, die nahezu jeden Zentimeter der Dachschrägen sinnvoll ausnutzen (Schubladen mit z.T. 100 cm Tiefe).

Zum Haus gehört eine moderne Einbauküche als auch auf Wunsch eine Outdoorküche mit herrlichen Blick über das Regental.

Der Garten verfügt neben einem Pavillon über ein Gerätehaus und hofft jetzt auf einen grünen Daumen, denn die Pflege des Gartens ist aus Zeitmangel leider etwas zu kurz gekommen.

Internetanschluss ist über Vodafone Kabel mit bis zu 1000 MBit/s (1 GBit/s) möglich.

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin

Sonstiges

Folgende Modernisierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

2000 Dach (Info vom Vorbesitzer)

2005 Fenster (Info vom Vorbesitzer)

2009 Gasheizung und Heizkörper installiert sowie Einbauküche modernisiert

2011 Renovierungsarbeiten im Ober- und Dachgeschoss (u.a. Treppe zum DG erneuert)

2016 Bad kernsaniert

2021 Esszimmer renoviert

2022 Treppenhaus kernsaniert (u.a. Treppe erneuert)

Eine Besichtigung ist nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Lage

Das Objekt liegt in Regendorf, einem Ortsteil von Zeitlarn in unmittelbarer Nähe zum Regen. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Eine Badeplatz sowie ein Fahrradweg von Regenstauf nach Regensburg laden zu sportlichen Aktivitäten ein. In näherer Umgebung finden Sie Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, außerdem Schulen und Kindergärten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. mehrere Fitnessstudios) und interessante Ausgehmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 165,00 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | F |

Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie

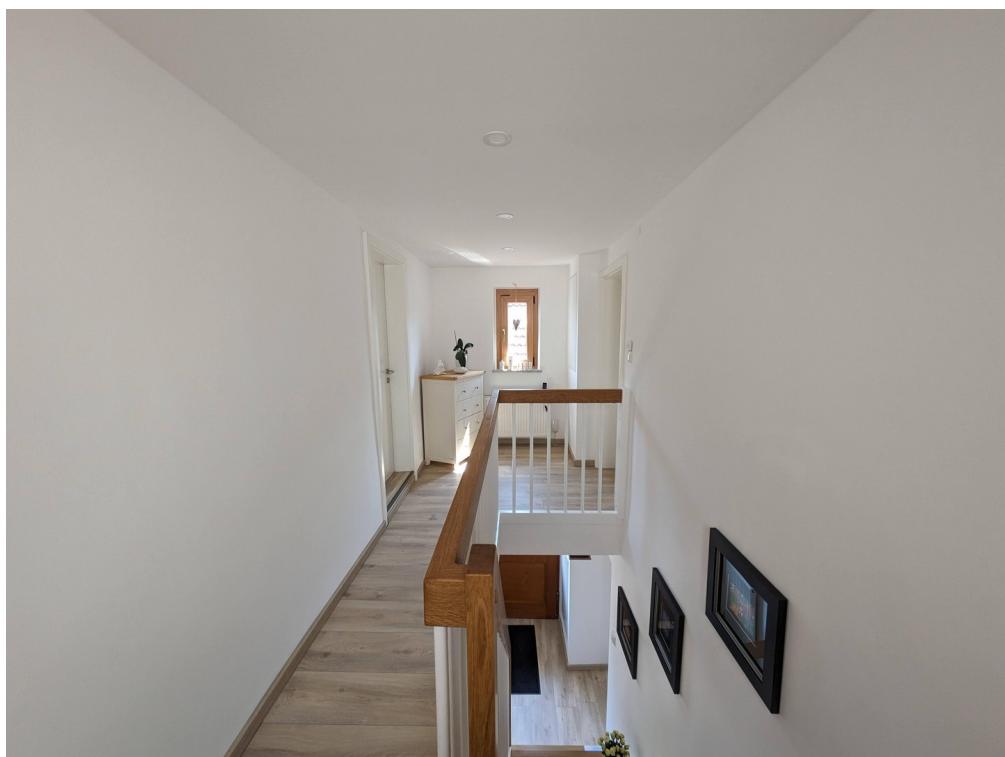
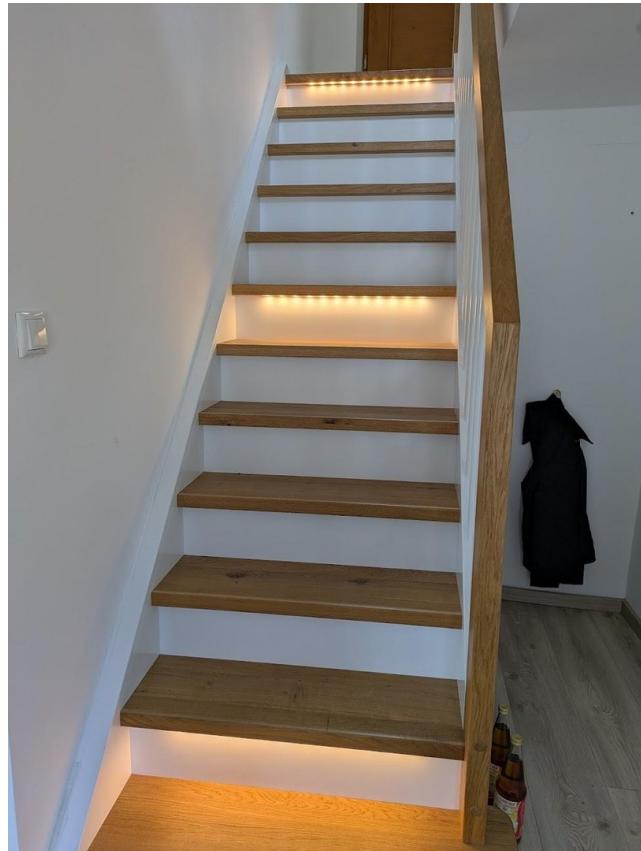


Küche



Küche

Exposé - Galerie



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Holzofen



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Büro



Büro, Blick auf Treppe DG

Exposé - Galerie



Ankleidezimmer, Blick auf HWR

Exposé - Galerie

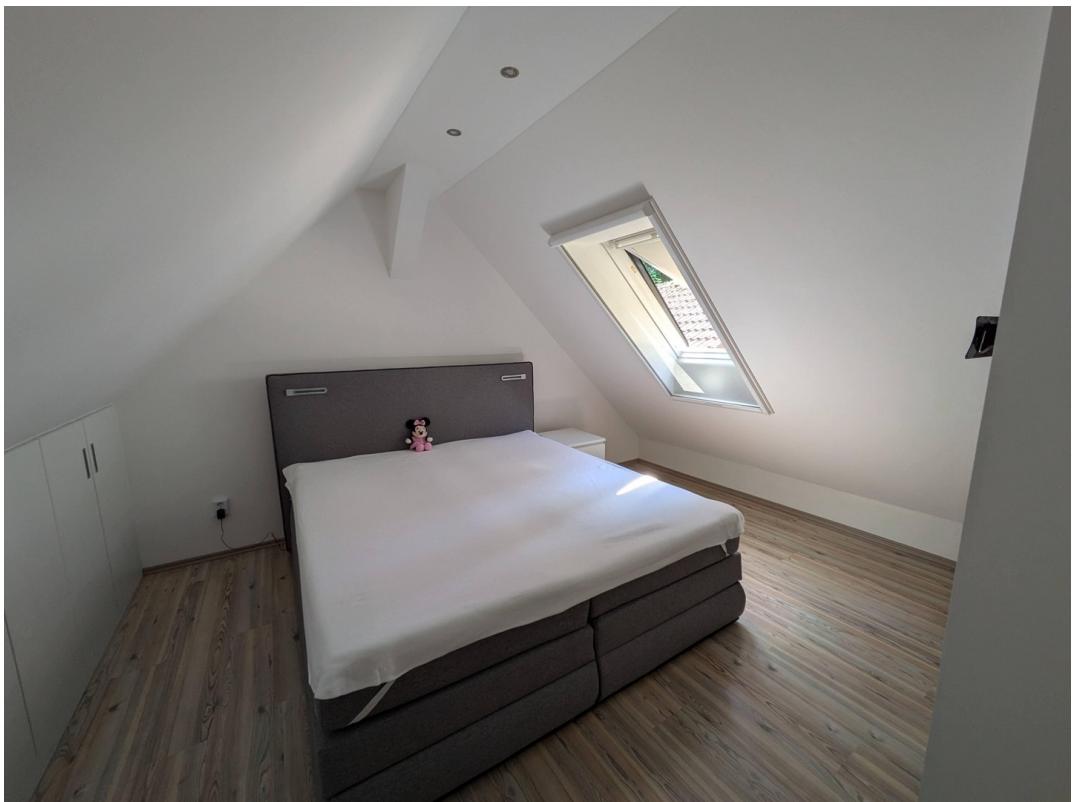


Hauswirtschaftsraum



Ankleidezimmer, Blick auf SZ

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

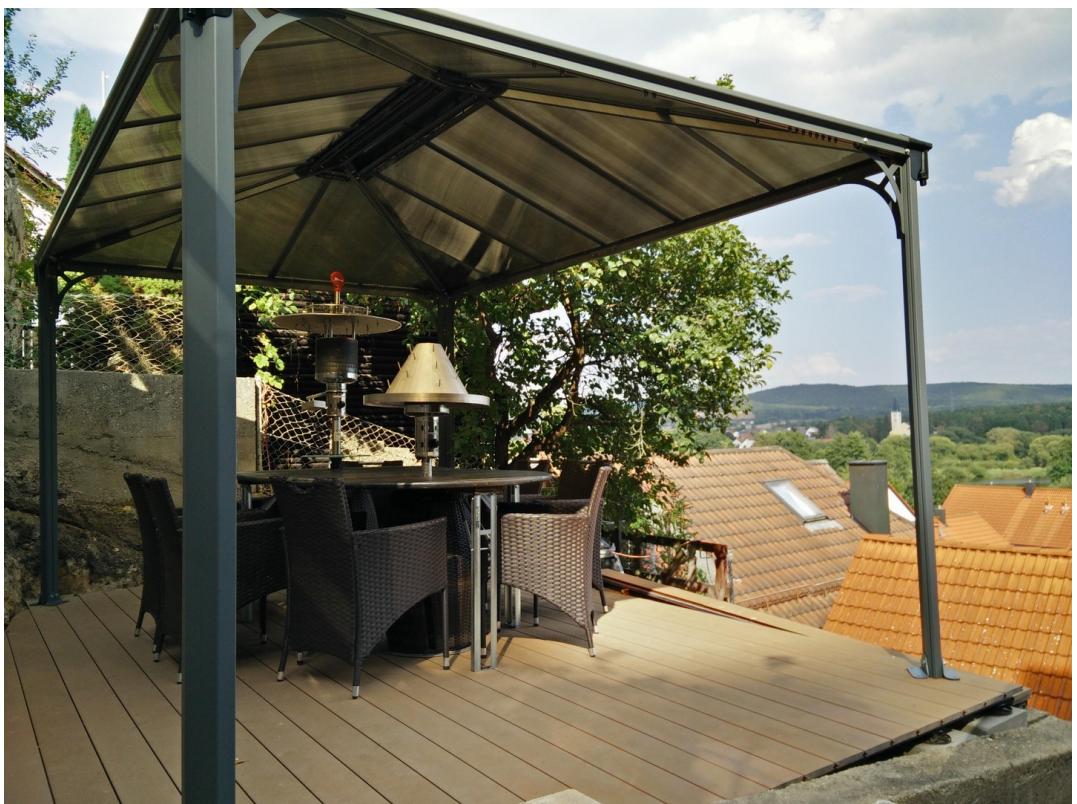


Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Garten

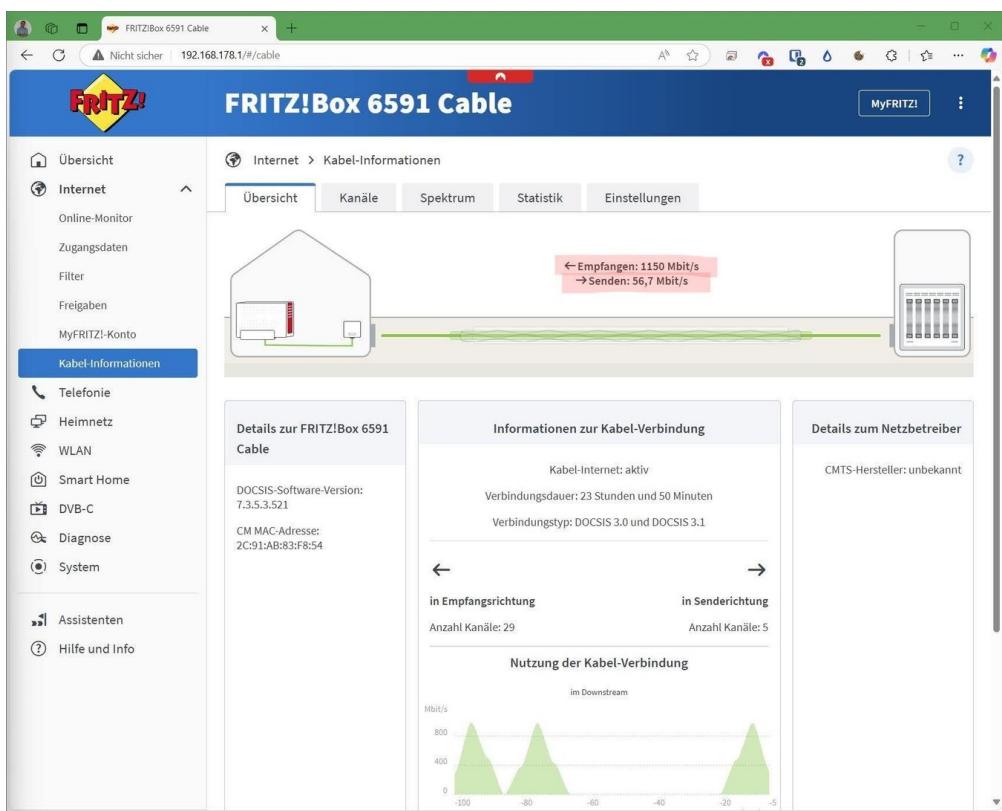


Garten, Pavillion

Exposé - Galerie

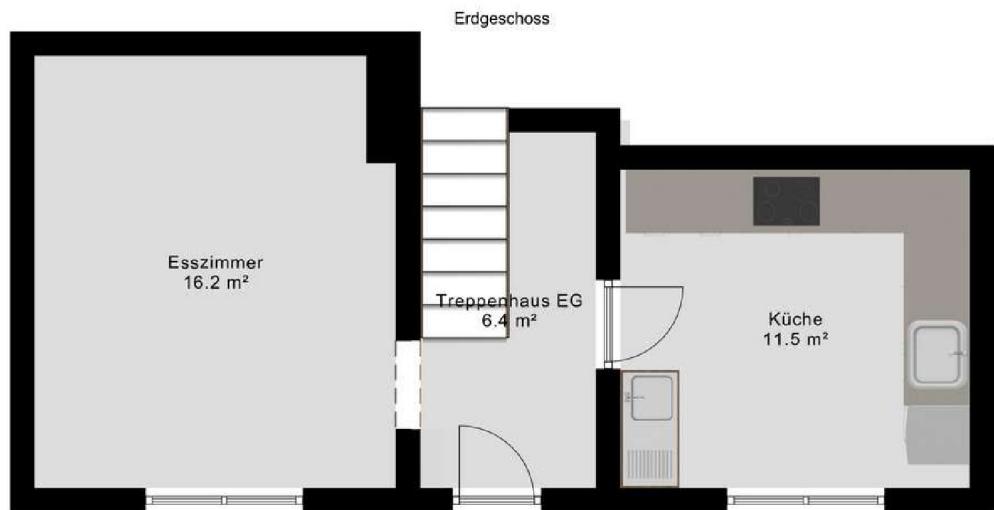


Blick über das Hausdach



Internetgeschwindigkeit

Exposé - Grundrisse

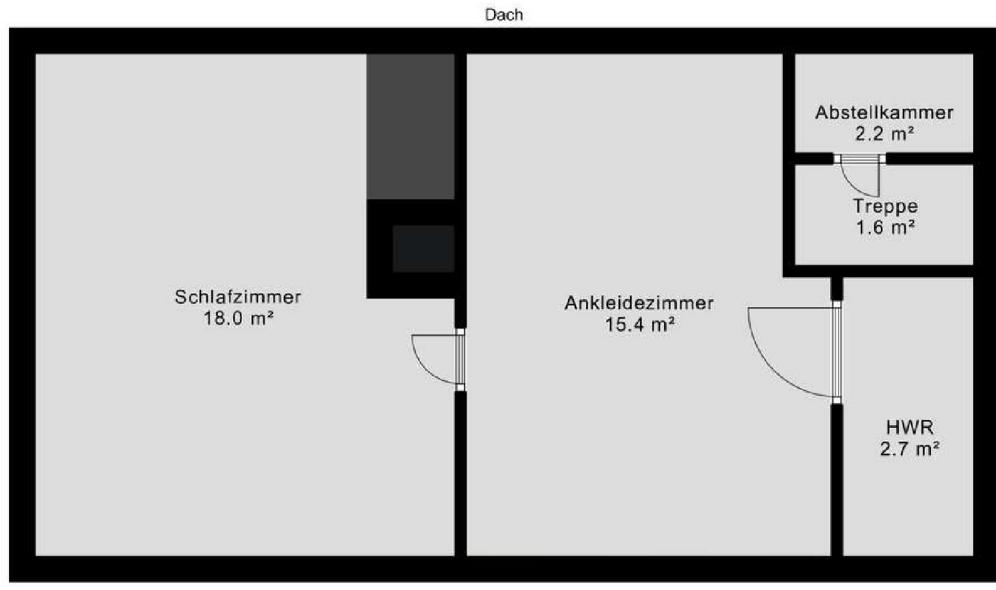


Free SD export
floorplanner

Exposé - Grundrisse



Exposé - Grundrisse



Free SD export
floorplanner