

# Exposé

## Wohnung in Tirschenreuth

### Geräumige 5-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Tirschenreuth



Objekt-Nr. OM-409106

#### Wohnung

Verkauf: **222.000 €**

95643 Tirschenreuth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	ab Datum
Etagen	7	Übernahmetermin	01.12.2025
Zimmer	5,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	104,00 m²	Schlafzimmer	3
Nutzfläche	6,00 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	4. OG
Hausgeld mtl.	396 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ihr neues Zuhause – stilvoll, frisch saniert und voller Licht

Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase im Herzen von Tirschenreuth. Diese hochwertig sanierte 5-Zimmer-Eigentumswohnung mit 104 m<sup>2</sup> Wohnfläche verbindet modernes Wohnen, warme Materialien und ein durchdachtes Raumkonzept. Ideal für Familien, Paare mit Platzbedarf oder Eigennutzer, die Wert auf Qualität und Raumgefühl legen.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes aus 1972 – ruhig und gut verwaltet.

---

Ihr Rückzugsort mit Ausblick

Das Highlight ist die verglaste Loggia, die Ihnen einen schönen Blick über Tirschenreuth schenkt – perfekt für entspannte Morgen, gemütliche Abende oder als zusätzlicher, lichtdurchfluteter Wohnraum.

## Ausstattung

Die Ausstattung – hochwertig, modern und zum Wohlfühlen.

Die Wohnung wurde umfassend und mit viel Liebe zum Detail saniert. Sie betreten ein Zuhause, das wie neu wirkt:

- moderner Laminatboden, hell und zeitlos
- neue weiße Innentüren, die den Wohnräumen Eleganz verleihen
- komplett neues, stilvolles Badezimmer mit großer Walk-In-Dusche
- separates, ebenfalls vollständig erneuertes Gäste-WC
- Kellerabteil vorhanden
- frisch verputzte Wände für ein sauberes, modernes Raumgefühl
- neuer Stromverteiler für zeitgemäße Sicherheit
- kein Stellplatz, dafür ruhige Wohnlage und gute Parkmöglichkeiten im Umfeld
- monatliches Hausgeld: 396 €

Hier wurde alles erneuert, damit Sie sofort einziehen und sich zuhause fühlen können.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Aufzug, Gäste-WC

## Sonstiges

Felsa Immobilien GmbH

Vertretungsberechtigt: Felix Schmeller

Sitz der Gesellschaft: Kölnergrünstraße 15, 95652 Waldsassen

Handelsregister: Amtsgericht Weiden – HRB 6534

## Lage

Die Lage – Tirschenreuth von seiner schönsten Seite

Tirschenreuth steht für hohe Lebensqualität, umgeben von Natur, versteckten Seen, Spazierwegen und einer charmanten Innenstadt. Hier finden Sie:

- ruhige Wohnlagen, ideal zum Ankommen und Abschalten
- vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants
- Schulen, Kindergärten und Betreuungsangebote
- ein aktives Freizeitangebot mit Natur, Sport, Kultur und Vereinen
- schnelle Wege zu Ärzten, Nahversorgern und dem Stadtzentrum

Die Stadt verbindet Bodenständigkeit mit modernem Leben – ein idealer Ort für Menschen, die Wert auf Sicherheit, Gemeinschaft und schöne Umgebung legen.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	102,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Aussicht



# Exposé - Galerie



WC



Bad

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kind 1

# Exposé - Galerie



Kind 2



Eingang



# Exposé - Galerie



Flur



Abstellraum

# Exposé - Galerie



Küche - virtuell



Elektro

# Exposé - Grundrisse



Grundriss