

# Exposé

## Wohnung in Zeitlarn-Laub

### 3-4 Zimmer Eigentumswohnung: Natur pur & Stadtnähe kombiniert



Objekt-Nr. OM-410554

#### Wohnung

Verkauf: **419.000 €**

Ansprechpartner:  
Kristina Hopfauf

93197 Zeitlarn-Laub  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	renoviert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	120,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Garagen	1
Hausgeld mtl.	195 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Privat. Keine Provision. Einziehen und wohlfühlen.

Mögliche Mieteinnahmen nach prof. Bewertung bei Vermietung:

Monatliche Kaltmiete: 1400-1600€

Die Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss und Dachgeschoss eines im Jahr 2000 fertiggestellten 4-Parteienhauses in Zeitlarn, Ortsteil Laub. Alle 4 Parteien werden von deren Eigentümer bewohnt.

Die Grundstücksfläche beträgt ca. 800m<sup>2</sup>.

Die attraktive, moderne und großzügige 120qm Wohnung, besticht durch ihre lichtdurchflutete und freundliche Ausstattung.

Nach Betreten der Wohnung erreichen Sie über die geräumige Diele, mit Platz für Ihre Garderobe, zur linken Hand das gepflegte Tageslichtbadezimmer, mit einer gemütlichen Badewanne sowie Dusche. Angrenzend an das Badezimmer finden Sie direkt das freundliche Elternschlafzimmer zum Wohlfühlen. Ein kleiner Abstellraum der sich ebenfalls rechts vom Eingang befindet bietet viel Stauraum. Neben der modernen und hochwertig ausgestatteten Küche mit Siemens- Geräten, überzeugt der großzügige Wohn- und Essbereich mit ca. 30m<sup>2</sup> über welchen Sie den sonnigen Südbalkon betreten können.

Das Highlight der Wohnung bietet das ausgebautе Dachgeschoss 45 m<sup>2</sup> für einen zusätzlichen Homeoffice- / Gäste oder Kinderbereich. Dieses kann in mehrere Zimmern unterteilt werden. Auch ein weiteres Badezimmer kann im Dachgeschoss eingerichtet werden. Die Anschlüsse sind vorhanden.

Diese geräumige noch 3-Zimmer-Wohnung überzeugt zudem mit einem herrlich gemütlichen Garten zur Mitbenutzung, (dieser wurde immer nur von uns benutzt) einem Gartenhäuschen für Ihre Gartengeräte. Der Garten bietet eine Menge Platz zum Spielen und Grillen mit Freunden und Familie.

Ein Keller mit viel Stauraum gehört zur Wohnung dazu.

Abgerundet wird dieses Angebot durch einen Trockner- / und Waschmaschinenanschluss im Kellerbereich. Zusätzlich bietet Ihnen diese Immobilie einen vollwertigen und in Massivbauweise errichteten Garagenstellplatz mit einem elektrischen Tor sowie einem Außenstellplatz. Über der Garage gibt es auch viel Stauraum.

Beheizt wird die Immobilie über eine Öl-Zentralheizung. Im Wohn-Essbereich ist noch ein Schwedenofen vorhanden, dieser sorgt für wohlige Wärme und Atmosphäre in den kalten Monaten.

- \* 3 Zimmer. Ausbaufähig auf 4 oder 5 Zimmern.
- \* Ziegelbauweise (Massiv) über 3 Etagen
- \* Wohnungsgröße mit ca. 120 m<sup>2</sup>
- \* Südbalkon mit ca. 10 m<sup>2</sup> und Sitzplatzmöglichkeiten mit Markise
- \* Gartenmitbenutzung, Gartenhäuschen und Grillplatz
- \* Geräumiger und freundlicher Wohn- / und Essbereich inkl. Schwedenofen
- \* Manuelle Rollläden in sämtlichen Räumen außer im Dachgeschoss
- \* Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- \* Inkl. Stellfläche für Waschmaschine und Trockner im Keller
- \* geräumiges Kellerabteil

- \* Garagenstellplatz (elektrisch betrieben)
- \* 2024 Fassade neu, frisch gestrichen
- \* 2023 Neue Ölheizung
- \* 2017 neue Böden, Türen, Duschkabine
- \* 2017 Einbauküche mit Markengeräten (Siemens)
- \* Rücklagen Wohnkomplex gesamt: ca. 5.000
- \* Hausgeld 195€
- \* Energieausweis liegt vor, gült. bis 2028
- \* Bezugsfrei nach Rücksprache, bevorzugt Sommer 2026
- \* Besichtigung nur mit ernststen Absichten und am besten mit einem aktuellen Finanzierungsangebot möglich

Bitte keine Makleranfragen.

Für Fragen sowie für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne unter der Tel.-№: 015151391244 zur Verfügung.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche, Kamin

## Lage

Laub ist ein kleiner Ortsteil der Gemeinde Zeitlarn im Landkreis Regensburg (Oberpfalz, Bayern).

Er liegt nördlich des Kernortes Zeitlarn, umgeben von Feldern, landwirtschaftlichen Flächen und kleinen Wäldern. Die Siedlung ist ländlich geprägt und besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern und Bauernhöfen; der Charakter ist ruhig und dörflich. Die Lage ist beliebt, weil man die Natur vor der Haustür hat, aber dennoch schnell in Regensburg oder nach Zeitlarn kommt.

Entfernung nach Regensburg

Vom Ortsteil Laub bis zur Regensburger Innenstadt sind es je nach Route etwa 8–10 km.

Mit dem Auto sind das ungefähr 10–15 Minuten, mit dem Fahrrad rund 25–30 Minuten.

Einkaufszentrum und Einkaufsmöglichkeiten 3-5 Fahrminuten

Kindergarten, Kinderkrippe 3-5 Fahrminuten

Alex Center, DEZ 15 Fahrminuten

Bahnhof 20 Fahrminuten

Verkehr & Anbindung

Über die B15 bzw. die Staatsstraße 2650 ist man schnell Richtung Regensburg oder Schwandorf unterwegs.

Ein zusätzliches Highlight vor Ort, ist der Badeplatz am Regen. Nur 5 Gehminuten entfernt.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,80 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie





# Exposé - Galerie





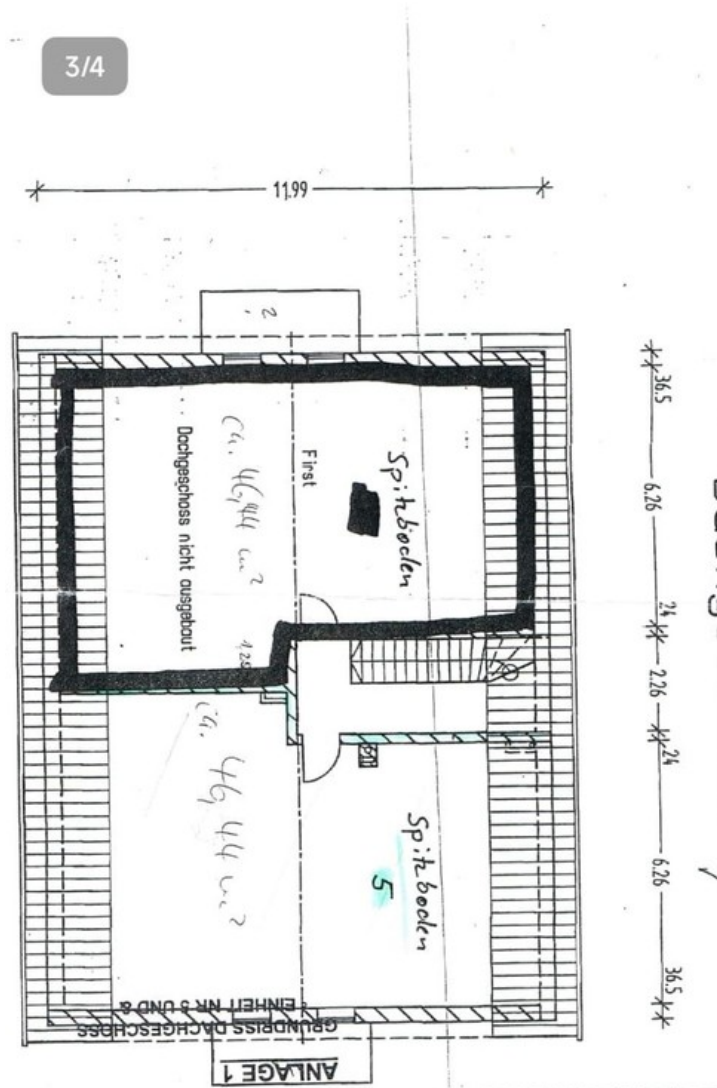
# Exposé - Grundrisse

19:54



UnterlagenTeil1

3/4



Drehen



Slideshow

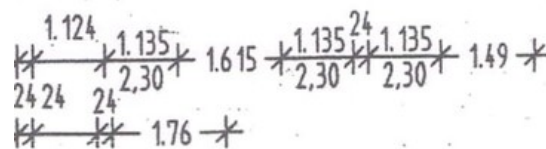
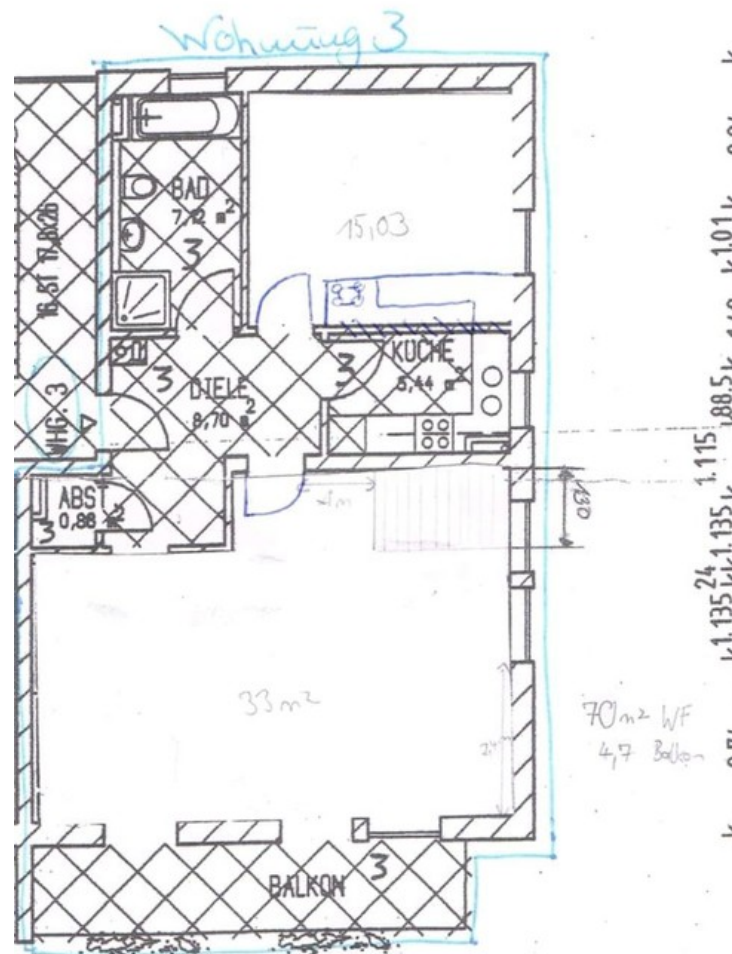
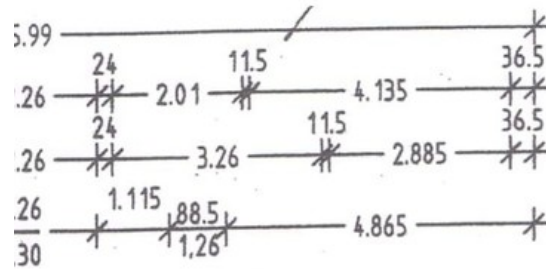


Teilen



Suchen

# Exposé - Grundrisse



Das war's für's Erste