

# Exposé

## Einfamilienhaus in Maxhütte-Haidhof

**Seltene Gelegenheit : Erstbezug / Einfamilienhaus mit  
bester Ausstattung**



Objekt-Nr. OM-414337

### Einfamilienhaus

Verkauf: **765.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexandra Wanitschka  
Mobil: 0160 5500048

93142 Maxhütte-Haidhof  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1964	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	860,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	202,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Nutzfläche	77,00 m <sup>2</sup>	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Luft-/Wasserwärme		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Sie suchen kein " Projekt," sondern ein Haus, welches sowohl fertig ist – als auch technisch durchdacht, optisch stimmig und sofort einzugsbereit ?

Ausserdem ein richtiges Zuhause - welches man betritt und sofort bleiben möchte ?

Dann ist dieses Einfamilienhaus vielleicht genau das Richtige für Sie: vollständig kernsaniert (2025) und zum Erstbezug, mit konsequentem Fokus auf Qualität, Wohnkomfort und Ausstattung.

Bevor wir zu Zahlen, Technik und Ausstattungsdetails kommen, möchten wir Ihnen dieses Haus kurz als das beschreiben, was es ist:

Es ist ein Ort mit Charakter, Ruhe und Substanz – geschaffen für Menschen, die Wohnqualität spüren wollen.

Warme , natürliche Materialien, klare Linien und eine Architektur, die Geborgenheit und Großzügigkeit verbindet, prägen das gesamte Haus. Licht, Raum und Atmosphäre greifen hier selbstverständlich ineinander.

Man betritt dieses Haus und merkt sofort:

Hier wurde gebaut, um anzukommen.

Die Aufteilung der Immobilie :

Erdgeschoß:

Eingang und großzügiger Flur

Gäste WC

Büro

Wohn-Essbereich mit Zugang zu

Garten & Terrasse

Küche

Speisekammer

Obergeschoß:

Flur

Schlafzimmer mit separater

Ankleide

2 weitere Schlafzimmer

Badezimmer

Keller:

2 Kellerräume als Souterrain mit Tageslicht

Abstellraum

Technikraum

Waschraum

Weinkeller

Die Highlights des Hauses :

- +Erstbezug nach Kernsanierung – alles neu, alles fertig
  - +Wärmepumpe + Vollwärmeschutz – energetisch auf aktuellem Stand
  - +Fußbodenheizung + Kühlfunktion / Klimatisierung – ganzjährig angenehmes Raumklima
  - +3-fach verglaste Designfenster + elektrische Außenrollen – Ruhe, Komfort, Sicherheit
  - +Bodentiefe Schiebetüren + großer Balkon mit Gartenzugang
  - +Massivparkett Eiche + Naturstein-Akkzente – hochwertige Materialien
  - +Neue Premium-Einbauküche inkl. Markengeräten – sofort startklar
  - +Kamin als Raumteiler – Atmosphäre & klare Zonierung
  - +Separates Homeoffice – professionell abgetrennt vom Wohnbereich
  - +Spa-Bad – freistehende Wanne + große Walk-in-Dusche
  - +Vollwertig nutzbares Souterrain (Gäste, Hobby, Stauraum) mit Außenzugang
  - +Smart-Home/Kamerasystem – modernes Sicherheits- & Komfortpaket
- Technik & Wohnqualität (spürbar im Alltag):
- +Wärmepumpe, Vollwärmeschutz,
  - +Fußbodenheizung mit Kühlfunktion, Einzelraumklimatisierung sowie Smart-+Home-/Kameraelemente .
  - +3-fach verglaste Designfenster, elektrische Außenrollen und bodengleiche Schiebetüren – +viel Licht, gute Dämmung und ein ruhiges Wohngefühl.

Materialien & Ausstattung

- +Im gesamten Haus erwarten Sie Eichen-Massivparkett, Naturstein , sichtbare +Deckenbalken sowie ein stimmiges
- + Lichtkonzept mit Einbaustrahlern/LED.

+Die neue Global-Einbauküche ist komplett vorhanden (inkl. Elektrogeräte wie SMEG/Neff)  
+und wird durch praktische Details wie Abstellraum, Schiebetüren und Ambient-Light ergänzt.

Obergeschoss & Bad:

- +hohe Decken, +Glasgeländer, +Hauptschlafzimmer
- +mit Ankleide, +zwei weitere Schlafzimmer und ein Bad mit Spa-Charakter

Souterrain als echter Mehrwert:

+Der helle Souterrain-Bereich ist als vollwertige Fläche nutzbar:

+als Gästezimmer mit Möglichkeit für ein Gästebad,

+Weinkeller,

+Wasch-/Trockenraum,

+Technik/Abstellflächen

+sowie direkter Zugang nach draußen.

Wenn das nach genau Ihrem neuen Zuhause klingt - dann

überzeugen Sie sich gerne auch vor Ort – ich freue mich auf Ihre Anfrage zur Besichtigung.

Das Haus wird provisonsfrei direkt vom Eigentümer verkauft.

## Ausstattung

Es erwartet Sie eine Top -Ausstattung im gesamten Haus !

Hier sollten wirklich keine Wünsche offen bleiben:

Elektrische Aussenrollos mit Lamellen in schwarz

3 -fach verglaste Designfenster

bodengleiche Schiebetüren

einbruchsichere Haustüre in Übergröße mit Seitenglas

Massivholzparkett Eiche

Natursteinboden i

Bricks Natursteinfliesen

ital. Designfliesen in Fischgrätoptik

Hohe Decken und freigelegte Deckenbalken

Einzelraumklimatisierung

Deckeneinbaustrahler

Massivholzschiebetüren mit Stahlaufhängung & Holztüren

Massivholztreppe mit Parket aus Stahlbeton mit

Lichtsensoren

+Qualitäts-Einbauküche von Global ( Neu ) mit allen Elektrogeräten in Lava Grey.

+Backofen in angenehmer Höhe

+Dunstabzug von SMEG

+Kühl - Gefrierkombination in Übergrösse mit Gemüsefächern

+Induktionsherd

+Geschirrspüler mit LED Anzeige am Boden von Neff

+Eckspülbecken

+ Bodenbeleuchtung / Ambient Light

+Einbaustrahler

+Abstellraum zur Küche mit doppelseitiger Schiebetüre

Ankleide mit doppelseitigen Schiebetüren

Badezimmer LED Spiegel

Doppelwaschtisch aus Antikholz mit Marmorplatte und

Grohe Amaturen

freistehende Badewanne

ebenerdig begehbar, große Dusche

+Bio Ethanol Qualitätskamin als Raumteiler installiert

- +Eingangsbereich angelegt +LED-Beleuchtung am Boden / Pflaster im Eingangsbereich
- +Haustüre überdacht und mit Bewegungsmelder versehen
- +Kamerasystem / Smarthome +Ausenanlagen

Eingangsbereich angelegt, gepflastert,  
+eingefriedet

**Fußboden:**  
Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

In Maxhütte-Haidhof wohnen Sie in einer Umgebung mit viel Lebensqualität : viel Grün und Erholung direkt vor der Tür – und gleichzeitig eine sehr starke Infrastruktur für den Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, ärztliche Versorgung und Schulen sind im Stadtgebiet vorhanden, sodass Sie Wege kurz halten können.

Für Pendler und alle, die flexibel bleiben möchten, ist die Anbindung ein echtes Plus: Über die A93 erreichen Sie sowohl Regensburg als auch Schwandorf schnell.

Kurz gesagt: Sie leben ruhig und naturnah mit viel Lebensqualität – ohne auf Komfort, Versorgung und schnelle Erreichbarkeit verzichten zu müssen.

**Infrastruktur:**  
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Flur & Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



*Wohn - & Essbereich*

Wohn- Essbereich

# Exposé - Galerie



*Wohnbereich*

Wohnzimmer mit Kaminecke



Raumteiler Kamin

# Exposé - Galerie



Wohn - Essbereich



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Einbauküche ( Global )



*Küche & Abstellraum*

Einbauküche und Abstellraum

# Exposé - Galerie



*Beidseitig begehbarer Abstellraum*

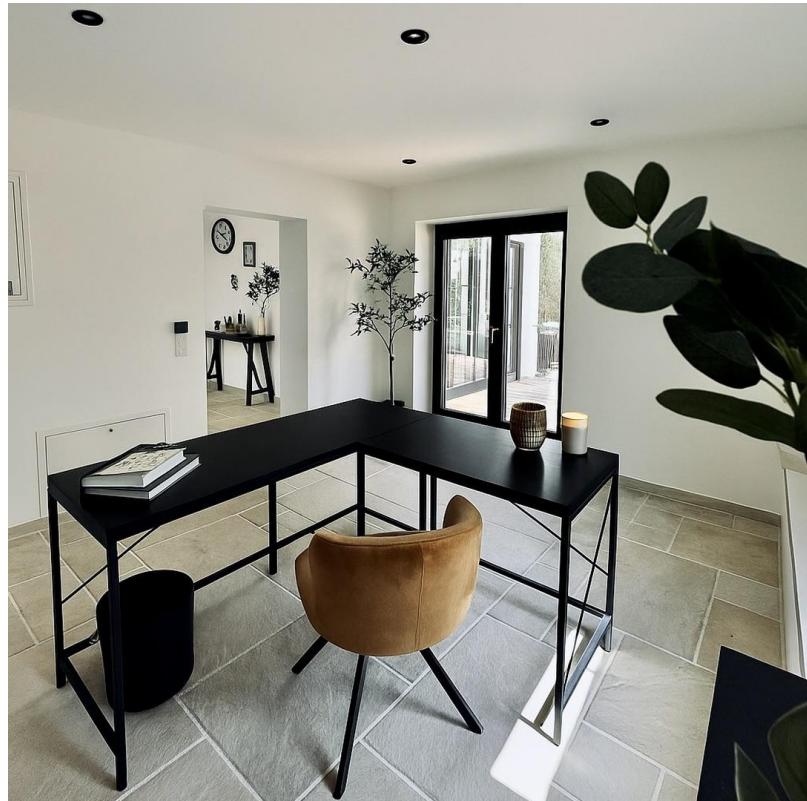
Abstellraum



*Abstellraum*

Abstellraum

# Exposé - Galerie

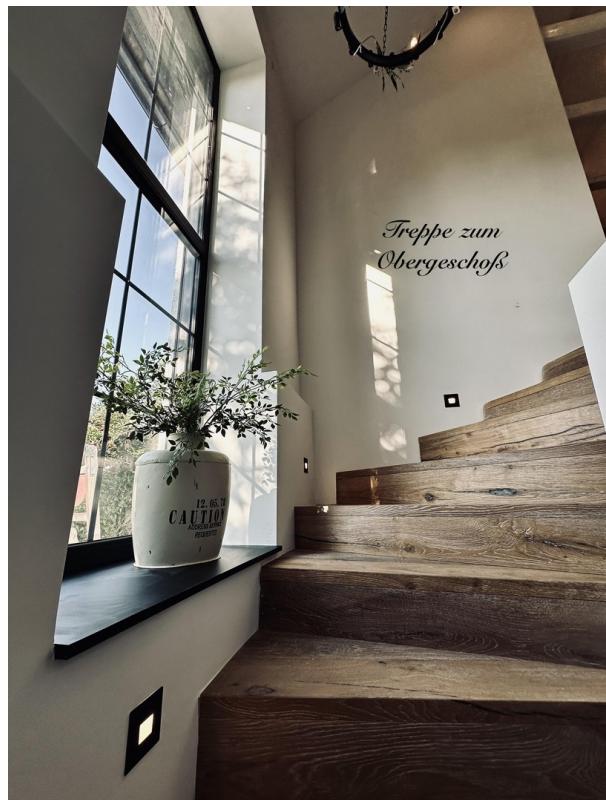


Office im EG



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Treppe zum OG



# Exposé - Galerie



*Flur Obergeschoss*

Flur Im Obergeschoss



Flur im OG

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ankleideraum



Schlafzimmer 1 mit Balkon

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1 mit Ankleiderau



Ankleideraum

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Ebenerdige Dusche



# Exposé - Galerie



*Bricks London  
Natursteinfliesen*

Naturstein- Fliesen / Bricks



Waschtisch Marmor und Eiche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



*Traumraum im Obergeschoß*

Schlafzimmer



*Schlafzimmer 3*

Schlafzimmer 3

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



# Exposé - Galerie



Sommer  
at home



Terrasse im OG



Hausansicht Nord

# Exposé - Galerie



Stellplätze

KELLER



Kellerräume / Flur

# Exposé - Galerie



Kellerräume mit Tageslicht

**HIGHLIGHTS WOHNGEFÜHL**

- Gesundes Raumklima
- Holz & Naturstein
- Fußbodenheizung
- Kläranlage
- Natürliches wohnen
- Ruhe & Wärme
- Wohnqualität pur

**HIGHLIGHTS AUSSTATTUNG**

- Walk-In-Dusche & Komfort Badezimmer
- Lichtkonzept
- elektrische-Beschattung
- Hochwertige Global Küche
- Kamin

# Exposé - Galerie

## HIGHLIGHTS TECHNIK



- Effiziente Wärmepumpe
- Ganzhaus-Fußbodenheizung
- Klimatisierte Räume
- Zukunftssichere Technik
- Smarthome / uvm.

## HIGHLIGHTS KAUF & SICHERHEIT



- Kauf direkt vom Eigentümer / Bauträger
- Keine Käuferprovision
- Transparente Abwicklung
- Persönlicher Ansprechpartner
- 5 Jahre Gewährleistung auf jedes Gewerk
- Werthaltige Bauweise

**NOCH MEHR INFO / EXPOSE ODER  
BESICHTIGUNGSTERMIN GEWÜNSCHT ?**

**TELEFON &  
WHATSAPP**

**0160-5500048**

**PER EMAIL:**

Lovehome.immo@t-online.de

**ANSPRECHPARTNER:**  
Alexandra Wanitschka  
Geschäftsleitung



# Exposé - Grundrisse



## GRUNDRISS



### ERDGESCHOSS



### OBERGESCHOSS



# Exposé - Grundrisse



## GRUNDRISS

KELLERGESCHOSS

