

# Exposé

## Terrassenwohnung in Steinberg am See Neubauwohnung in Steinberg am See



Objekt-Nr. OM-441841

### Terrassenwohnung

Vermietung: **870 € + NK**

Ansprechpartner:  
Daniel Leisch

Am Retzer Schübl 2  
92449 Steinberg am See  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2026	Mietsicherheit	2.610 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	54,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbezug
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	185 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	45 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	230 €	Heizung	Fußbodenheizung
Miete Garage/Stellpl.	40 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese moderne und hochwertig ausgestattete Neubauwohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, eine großzügige Raumwirkung sowie eine ruhige und attraktive Lage in Steinberg am See.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Schlafbereich mit ca. 34 m<sup>2</sup> bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die großzügige Fläche entsteht ein angenehmes Wohngefühl mit vielfältigen Gestaltungsmöglichkeiten. Der Bereich lässt sich optimal in Wohnen und Schlafen gliedern und bietet somit einen komfortablen 1,5-Zimmer-Charakter.

Große Fensterflächen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und schaffen eine direkte Verbindung zur sonnigen Terrasse, die zusätzlichen Wohnraum im Freien bietet und zum Entspannen einlädt.

Ein besonderes Highlight ist die neue Einbauküche, die am 18.05.2026 installiert wird. Sie fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Das modern gestaltete Badezimmer ist hochwertig ausgestattet und verfügt über eine bodengleiche (barrierearme) Dusche, die für zusätzlichen Komfort und ein modernes Erscheinungsbild sorgt. Die Fußbodenheizung sorgt in allen Räumen für ein angenehmes Wohnklima.

Ein weiterer großer Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz, der sich direkt vor dem Hauseingang bzw. dem Zugang zum Hausflur befindet. Dies ermöglicht besonders kurze Wege – ideal im Alltag, beim Einkaufen oder bei schlechtem Wetter.

Die Wohnung befindet sich in einem energieeffizienten Neubau und erfüllt moderne Ansprüche an Wohnkomfort und Nachhaltigkeit. Ein Aufzug sowie ein eigenes Kellerabteil runden das Angebot ab.

## Ausstattung

Hochwertige Neubaupausstattung mit durchdachtem Wohnkomfort.

Großzügiger Wohnbereich (ca. 34 m<sup>2</sup>) mit flexibler Gestaltungsmöglichkeit für Wohnen und Schlafen (1,5-Zimmer-Charakter).

- Echtholz-Parkettboden in Wohn- und Schlafbereich
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Moderne Einbauküche (Einbau am 18.05.2026, inkl. Elektrogeräte)
- Badezimmer mit bodengleicher (barrierearmer) Dusche und hochwertigen Fliesen
- Sonnige Terrasse mit Garten
- Stellplatz direkt vor dem Hauseingang
- Aufzug und eigenes Kellerabteil
- Energieeffiziente Bauweise (Neubau-Standard)

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die Nebenkosten sind eine Schätzung gemäß des Wirtschaftsplans der REALPLAN Hausverwaltung für 2026. Diese werden dann verbrauchsgenau abgerechnet und die Nebenkostenvorauszahlungen bei Bedarf entsprechend angepasst.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage von Steinberg am See – einer der gefragtesten Wohn- und Freizeitregionen in der Oberpfalz. Die Kombination aus naturnahem Wohnen und guter Infrastruktur macht den Standort besonders interessant für Berufstätige, Ruhesuchende und Freizeitliebhaber.

Der Steinberger See, der größte See der Oberpfalz, ist nur wenige Minuten entfernt und bietet ein vielfältiges Freizeitangebot. Ob Spaziergänge, Joggen, Radfahren oder Wassersport – hier kommen Natur- und Sportbegeisterte voll auf ihre Kosten. Ein besonderes Highlight ist die nahegelegene Erlebnis-Holzkugel am Steinberger See mit Aussichtsplattform, Gastronomie und Freizeitangeboten.

Gleichzeitig verfügt Steinberg am See über eine gute Grundversorgung im Alltag:

- Einkaufsmöglichkeiten (Supermärkte/Discounter) in kurzer Distanz
- Bäckereien und Gastronomie vor Ort
- Ärzte und Apotheken im näheren Umfeld
- Kindergarten und Schule in der Region

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls attraktiv:

- Schwandorf in wenigen Minuten erreichbar
- Gute Anbindung Richtung Regensburg (ca. 30 Minuten)
- Anschluss an die Autobahn A93
- Öffentliche Verkehrsmittel vorhanden

Die ruhige Wohnlage kombiniert mit der Nähe zur Natur und gleichzeitig guter Erreichbarkeit der umliegenden Städte macht die Wohnung besonders attraktiv für alle, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

### **Infrastruktur:**

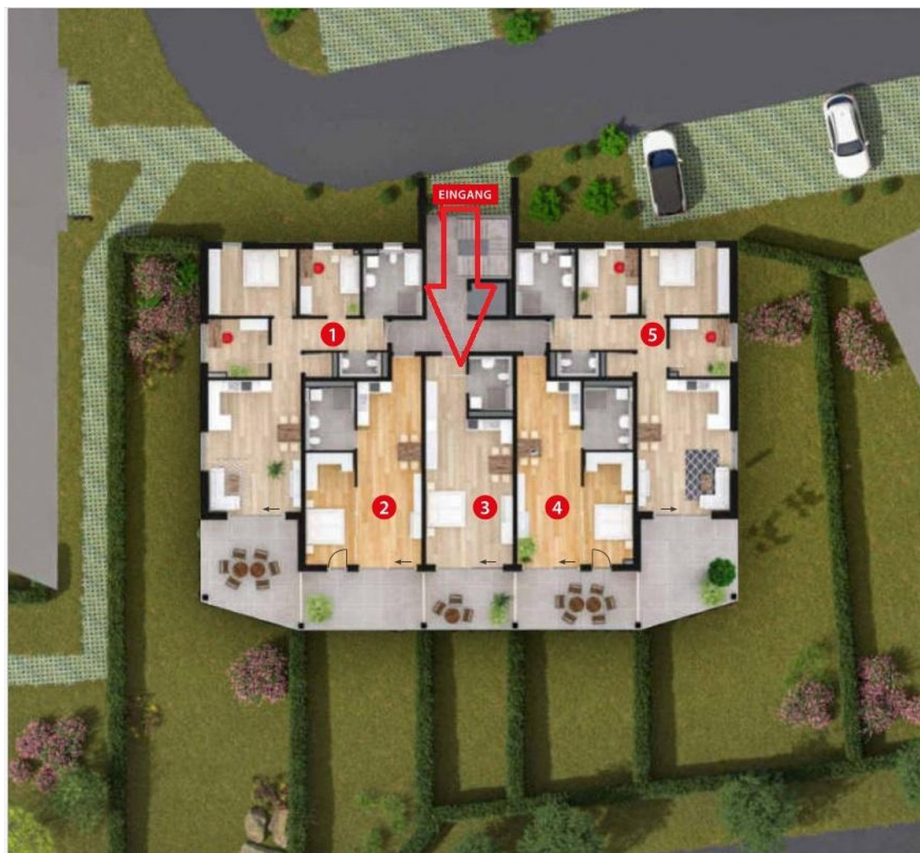
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,17 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	A+



# Exposé - Galerie

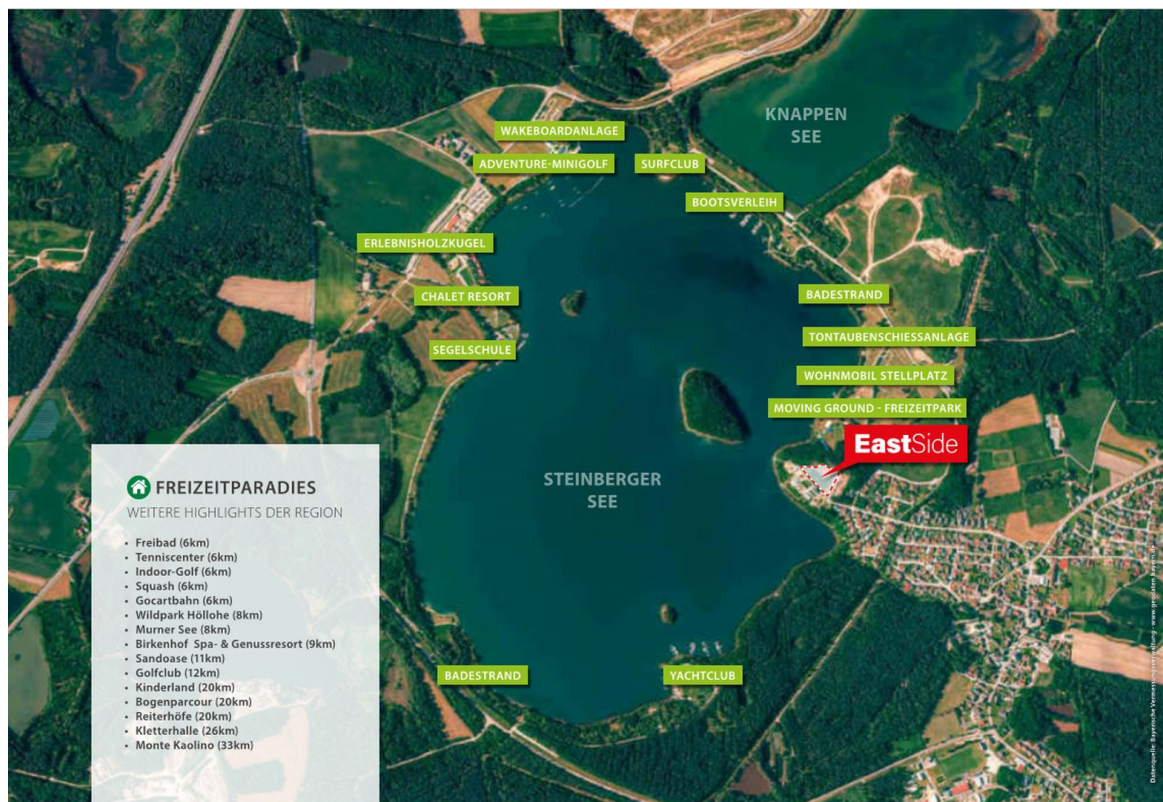


Grundriss Wohnung 3

# Exposé - Galerie

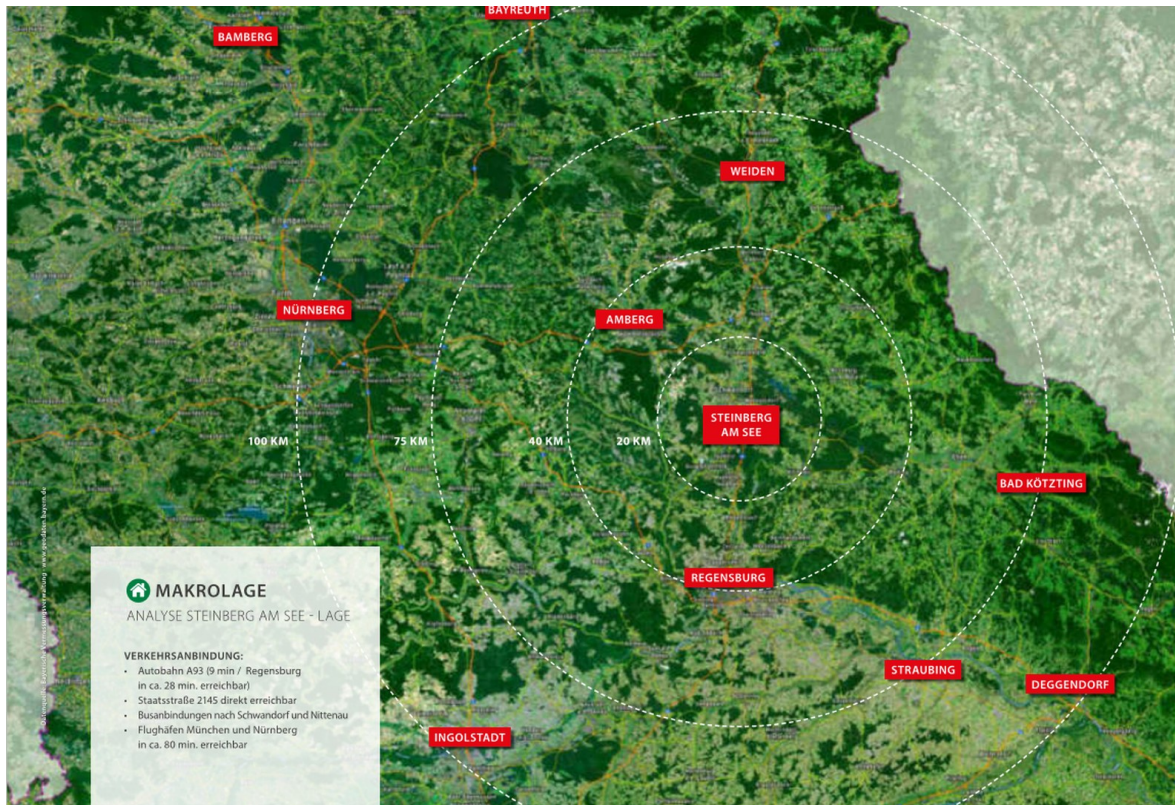


Ansicht Haus 2 mit Seeblick

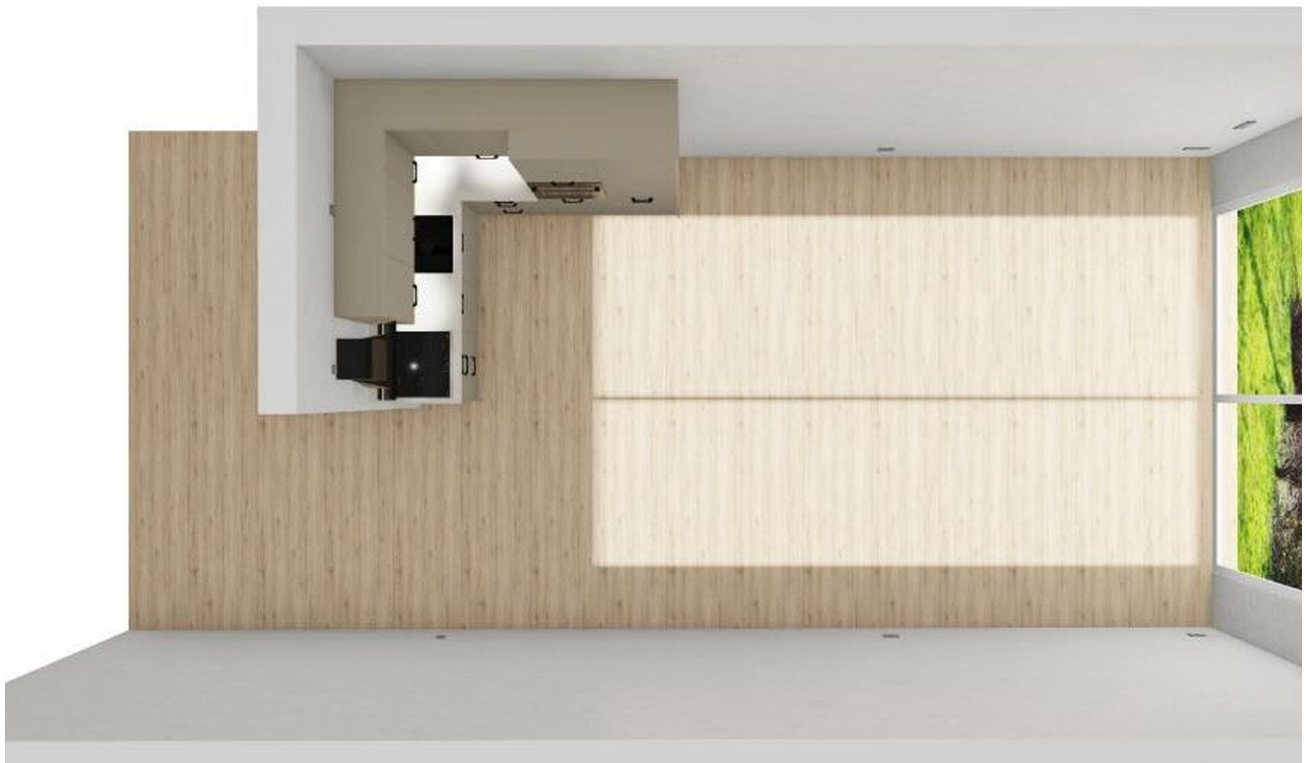


Freizeit Steinberg am See

# Exposé - Galerie



Makrolage Steinberg am See



3D Planung Küche 3

# Exposé - Galerie

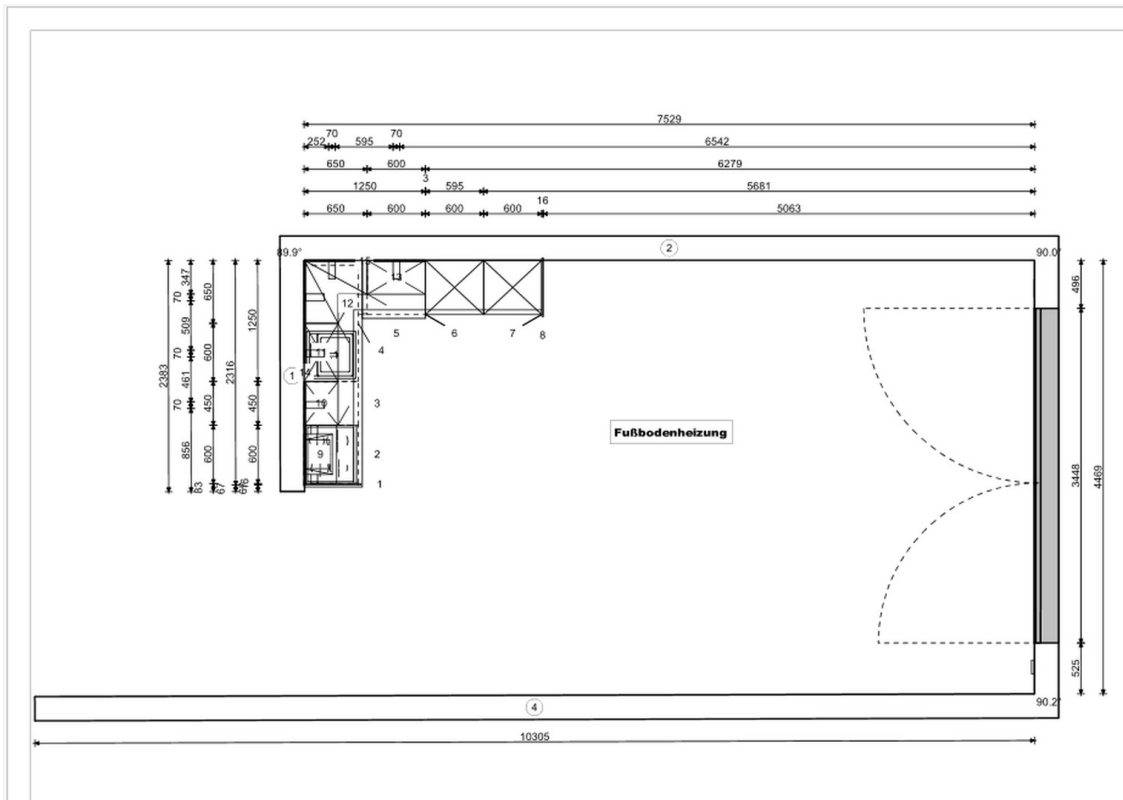


3D Planung Küche 1

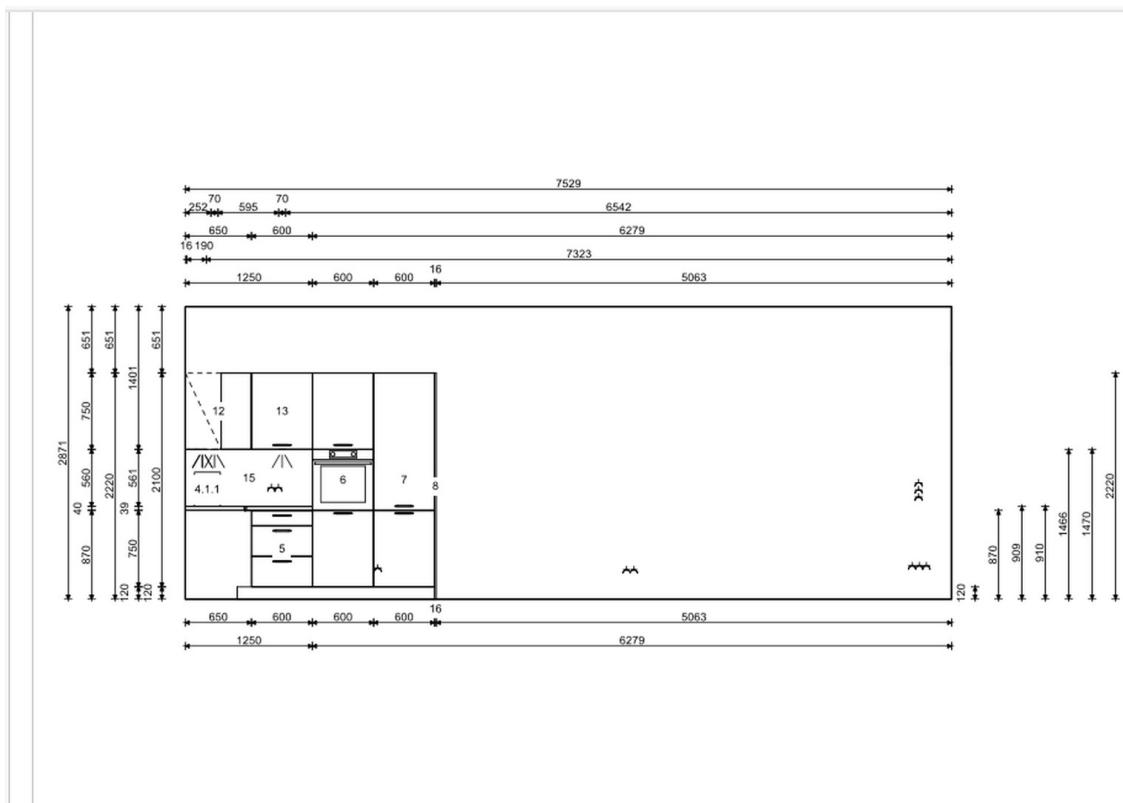


3D Planung Küche 2

# Exposé - Galerie

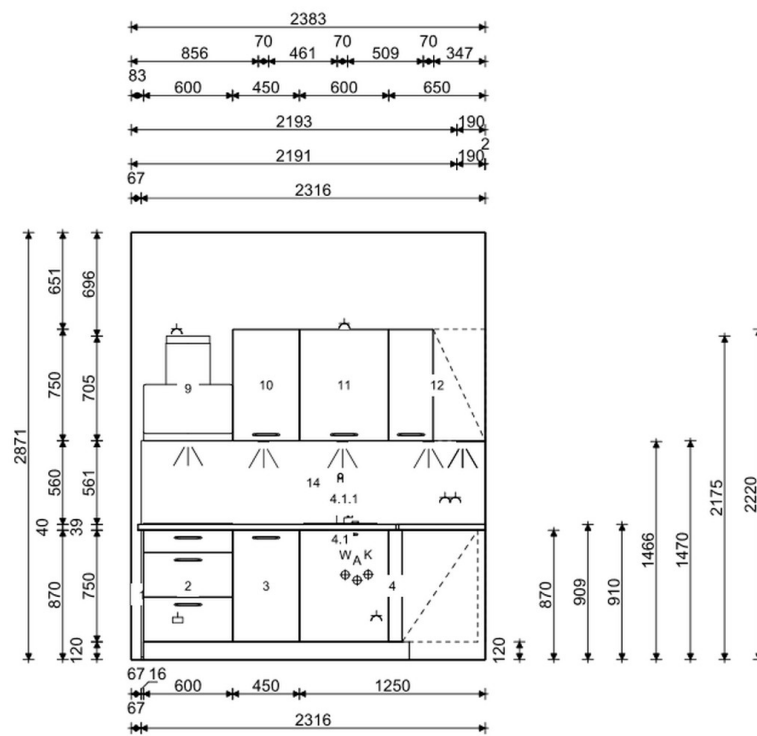


Grundriss Küche



Küchenplanung 1

# Exposé - Galerie



Kücheplanung 2