

Exposé

Zweifamilienhaus in Schwarzenfeld

Modernisiertes Zweifamilienhaus mit PV-Anlage und großem Grundstück



Objekt-Nr. OM-443112

Zweifamilienhaus

Verkauf: **719.000 €**

92521 Schwarzenfeld
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-------------------|-------------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1962 | Zustand | gepflegt |
| Grundstücksfläche | 1.090,00 m ² | Schlafzimmer | 4 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 160,00 m ² | Garagen | 2 |
| Nutzfläche | 75,00 m ² | Stellplätze | 4 |
| Energieträger | Gas | Heizung | Zentralheizung |
| Übernahme | Nach Vereinbarung | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses Zweifamilienhaus in Schwarzenfeld überzeugt mit großzügigen Flächen, moderner Technik und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf ca. 160 m² Wohnfläche und einem weitläufigen Grundstück von 1.090 m² eröffnet sich hier ein attraktives Zuhause für Mehrgenerationen, Familien oder zur Kombination aus Eigennutzung und Vermietung. Die umfassende Kernsanierung im Jahr 2016 hebt die Immobilie auf ein zeitgemäßes Niveau und verbindet den Charme des Bestands mit modernem Wohnkomfort.

Das Haus wurde ursprünglich 1962 erbaut und im Zuge der Sanierung nahezu vollständig erneuert. Neben der modernen Gas-Zentralheizung mit Solarthermie (Baujahr 2016) sorgen eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie eine Photovoltaikanlage für effizientes und nachhaltiges Wohnen. Die klare Aufteilung in zwei Wohneinheiten bietet flexible Nutzungskonzepte und eine angenehme Privatsphäre. Großzügige Terrassen- und Balkonflächen mit rund 70 m² schaffen zusätzlichen Lebensraum im Freien und laden zum Verweilen ein. Der Gesamtzustand präsentiert sich gepflegt und modernisiert, sodass kein unmittelbarer Handlungsbedarf besteht.

Ergänzt wird das Angebot durch umfangreiche Nutzflächen: ein ca. 75 m² großer Keller sowie ein Dachboden mit etwa 40 m² bieten viel Stauraum und Potenzial. Für Fahrzeuge stehen zwei Garagen und vier Außenstellplätze zur Verfügung. Das große Grundstück eröffnet darüber hinaus vielfältige Möglichkeiten für Garten, Freizeit oder individuelle Gestaltungsideen. Es fallen keine Maklergebühren an.

Ausstattung

- Kernsanierung im Jahr 2016
- Gas-Zentralheizung mit Solarthermie (Baujahr 2016)
- Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung
- Solaranlage zur Warmwasserbereitung
- große Terrassen- und Balkonflächen (ca. 70 m²)
- Keller mit ca. 75 m² Nutzfläche
- Dachboden mit ca. 40 m² Nutzfläche
- 2 Garagenstellplätze
- 5 Außenstellplätze
- 2 Vollgeschosse
- gepflegter und modernisierter Gesamtzustand

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Lage

Die Immobilie liegt in Schwarzenfeld, einer Marktgemeinde im Landkreis Schwandorf mit gewachsener Struktur und kurzen Wegen im Alltag. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Gastronomie sind im Ort vorhanden und größtenteils schnell erreichbar. Das Umfeld ist von Wohnbebauung geprägt und bietet ein ruhiges, alltagstaugliches Wohnumfeld.

Mehrere Supermärkte befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Kindergärten sowie die Grund- und Mittelschule sind in wenigen Minuten erreichbar. Restaurants und kleinere

Lokale sind im näheren Umfeld verteilt. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Arztpraxen und einen Zahnarzt im Ort gesichert. Freizeitangebote wie Grünflächen, Sporteinrichtungen und ein Hallenbad ergänzen die Infrastruktur.

Ein besonderer Vorteil ist die Nähe zum Bahnhof Schwarzenfeld, der in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar ist. Dadurch besteht eine schnelle und unkomplizierte Anbindung an den regionalen Bahnverkehr, unter anderem in Richtung Schwandorf und Regensburg. Gerade für Pendler oder Schüler bietet diese fußläufige Erreichbarkeit einen klaren Mehrwert im Alltag und macht das Auto in vielen Situationen entbehrlich.

Entfernungen:

- Bahnhof Schwarzenfeld: ca. 5 Gehminuten
- Supermärkte: ca. 200–900 m
- Kindergärten: ca. 400 m
- Grund- und Mittelschule: ca. 500 m
- Restaurants: ca. 300–700 m
- Ärzte und Zahnarzt: ca. 200–700 m
- Park und Grünflächen: ca. 400–500 m
- Hallenbad und Sport: ca. 400 m

Die A93 ist in wenigen Fahrminuten erreichbar und sorgt zusätzlich für eine gute Anbindung in Richtung Regensburg und die umliegenden Städte. Insgesamt eine Lage mit kurzen Wegen und praktischer Verkehrsanbindung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp | Bedarfsausweis |
| Erstellungsdatum | ab 1. Mai 2014 |
| Endenergiebedarf | 45,20 kWh/(m ² a) |
| Energieeffizienzklasse | A |



Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten

Exposé - Galerie



Terrasse mit Garten



Wohnzimmer EG

Exposé - Galerie



Wohnzimmer OG



Küche / Esszimmer EG

Exposé - Galerie



Büro / Kinderzimmer EG



Büro / Kinderzimmer OG

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Bad EG

Exposé - Galerie



Bad OG

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss



Exposé - Grundrisse



Keller

