

# Exposé

## Bungalow in Laaber-Waldetzenberg Bungalow mit Potential in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-456477

### Bungalow

Verkauf: **6.490.000 €**

Ansprechpartner:  
Stefan Obermeier

93164 Laaber-Waldetzenberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1978	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	1.000,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	1	Schlafzimmer	3
Zimmer	9,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	297,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Öl	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses Einfamilienhaus mit ca. 297 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich auf einem ca. 1000 m<sup>2</sup> großen Grundstück in Laaber-Waldetzenberg. Das Haus verfügt über ein großzügiges Raumangebot und ist ideal für Familien, die viel Platz benötigen. Ein Gäste-WC und eine Garage sind vorhanden, die Ihnen zusätzlichen Komfort bieten. Das Haus ist unterkellert und bietet somit viel Stauraum. Der Bungalow in L-Style ermöglicht es Ihnen, das Haus nach Ihren persönlichen Vorstellungen zu gestalten.

Gemarkung/Flurstück: 1623/18

Baujahr: 1978

Bauart: Bungalow Massivhaus Typ Dorer, voll unterkellert

Heizung: Öl mit 3 x1500l Kunststoff Tanks in separatem Raum

Fußbodenheizung und Heizkörper in separaten Heizkreisen

Bodenbelag: Großsteiles Fließen

Dachboden: nicht ausgebaut

Kachelofen mit separatem Kamin im Wintergarten

Große Terrasse mit Blick in die Natur

EG: 163 m<sup>2</sup>

mit Wohnzimmer (29 m<sup>2</sup>), Essen (20 m<sup>2</sup>), Küche (12 m<sup>2</sup>) angrenzender

Speis (6 m<sup>2</sup>).

Sowie Eingangsbereich mit Windfang (10 m<sup>2</sup>), Gäste-WC (3 m<sup>2</sup>), Diele (11 m<sup>2</sup>), Flur (6 m<sup>2</sup>), Bad (9 m<sup>2</sup>) und den beiden Schlafzimmern mit 19 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup>.

Das Erdgeschoß wird durch den Wintergarten (23 m<sup>2</sup>) mit Zugang auf die geräumige Terrasse mit wunderbarem Blick in die Natur abgerundet.

Keller: 120 m<sup>2</sup>

Dort befinden sich ein Gäste-Zimmer, Büro und eine große Kellerbar mit klappbarer Trennwand. Die Zimmer haben großzügige Fenster mit Tageslichteinfall. Ein separates Gäste - WC sowie die Werkstatt besitzen nur ein Schachtfenster. Ein Fensterloser Abstellraum sowie eine großzügige Diele ist ebenfalls vorhanden.

Im Keller befindet sich auch der Heizraum mit separaten Öltanks (15 m<sup>2</sup>)

Einzelgarage und separater Geräteraum mit 10 m<sup>2</sup> außen runden das Objekt ab.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Waldetzenberg ist ein Ortsteil des Marktes Laaber im Landkreis Regensburg.

Die Siedlung liegt im Süden der Gemeinde, 3,5 km südöstlich von Laaber zwischen der Autobahn A3 (Ausfahrt Nittendorf) und der Bahnstrecke Nürnberg–Regensburg mit dem Haltepunkt Deuerling.

Waldetzenberg bietet als Wohnort eine Kombination aus ruhiger Jurahöhenlage und einer hervorragenden Anbindung an die Infrastruktur der umliegenden Gemeinden.

Verkehrsanbindung:

Ein entscheidender Vorzug für Pendler ist die unmittelbare Nähe zum Bahnhof Deuerling, der direkt an das Siedlungsgebiet von Waldetzenberg angrenzt. Von hier aus verkehren regelmäßig Züge der Deutschen Bahn in Richtung Regensburg (ca. 15–20 Min. Fahrtzeit) und Nürnberg.

Obwohl Waldetzenberg selbst primär ein Wohnort ist, befinden sich umfassende Einkaufsmöglichkeiten in den direkt benachbarten Ortsteilen und Gemeinden:

- Pollenried: Nur wenige Fahrminuten entfernt (ca. 2–3 km) bietet Pollenried ein wichtiges Versorgungszentrum direkt an der Autobahnausfahrt Nittendorf (A3). Hier finden sich Discounter wie Lidl, Aldi, DM, sowie ein Fachmarktzentrum. Zudem ist dort ein Wertstoffhof ansässig.
- Nittendorf: Das angrenzende Zentrum von Nittendorf ergänzt das Angebot durch weitere große Supermärkte EDEKA, REWE, NETTO, Bäckereien, Metzgerei, Apotheken und Ärzte.
- Laaber: Auch der Hauptort Laaber bietet lokale Versorgung, unter anderem einen EDEKA Jobst mit integriertem Getränkemarkt.

Weitere Vorzüge des Ortes

- Natur & Freizeit: Die Lage auf der Jurahöhe ermöglicht direkten Zugang zu Wander- und Radwegen im Labertal. Ein neuer Pumptrack in Laaber bietet zudem Freizeitwert für Jugendliche.
- Familienfreundlichkeit: Waldetzenberg verfügt über einen eigenen Kindergarten mit Kinderkrippe St. Markus und ein aktives Vereinsleben, etwa durch die SG Waldetzenberg.
- Ökumenisches Zentrum: Das Gemeindezentrum St. Markus dient als sozialer und religiöser Treffpunkt für beide großen Konfessionen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Aussen mit Terrasse



Aussen Zugang Terrasse

# Exposé - Galerie



Ausblick Terrasse



Eingang



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Diele OG



Diele OG

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Wintergarten



Ausblick Wintergarten

# Exposé - Galerie



Küche mit Zugang Speis



Gäste WC OG



Zugang Zimmer OG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Bad



Diele Keller

# Exposé - Galerie



Keller Bar



Kellerraum

# Exposé - Galerie



Keller Zugang Zimmer



Keller Büro

# Exposé - Galerie

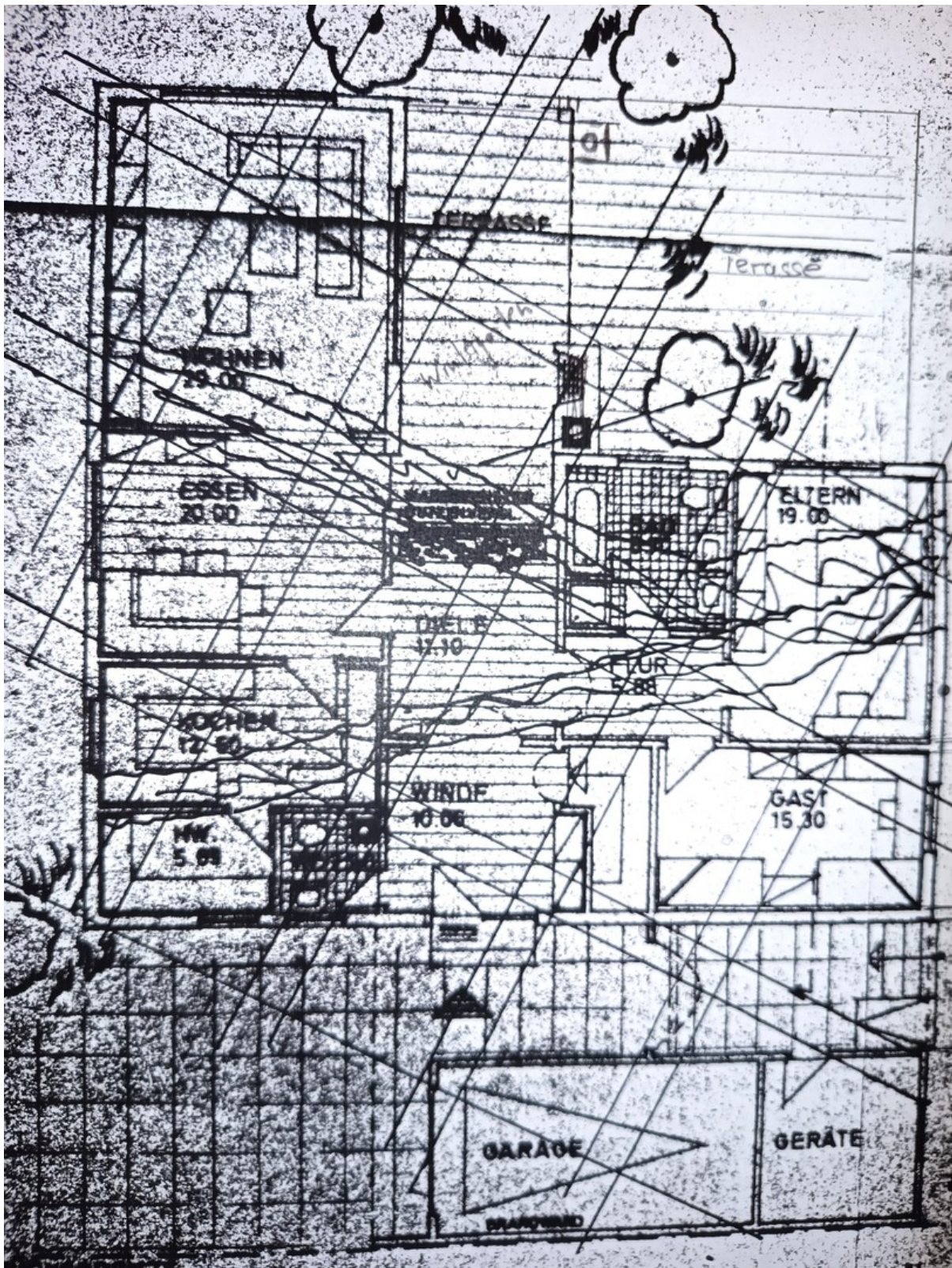


Keller Gästezimmer



Werkstatt

# Exposé - Grundrisse



Grundriss