

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Maxhütte-Haidhof

### Großzügige 3-Zimmer Wohnung in Maxhütte-Haidhof



Objekt-Nr. OM-465869

#### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **825 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dohn

93142 Maxhütte-Haidhof  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Mietsicherheit	2.475 €
Etagen	2	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	74,36 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	16,58 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	170 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer Traumwohnung im Dachgeschoss eines gemütlichen 3-Parteien Hauses in Maxhütte Haidhof. Diese 3-Zimmer Wohnung besticht durch ihren einzigartigen Sichtdachstuhl und verspricht ein helles und behagliches Wohnerlebnis. Die Wohnung wurde erst 2023 ausgebaut und erstrahlt in neuem Glanz.

Ausstattung:

- Großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Sichtdachstuhl
- Offene Küche
- Zwei Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche und Fenster
- Eigener großzügiger Kellerraum
- Helle Räume dank großer und hochwertiger VELUX-Fenster
- Hochwertige Ausstattung und Bodenbeläge
- Zwei Außenstellplätze (zzgl. 40€)

## Ausstattung

**Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad

## Lage

Die Immobilie liegt in einem gepflegten Wohngebiet von Maxhütte-Haidhof, das sich durch eine angenehme Nachbarschaft und eine familienfreundliche Atmosphäre auszeichnet. Einkaufsmöglichkeiten, Bahnhof, Schulen, Kita und Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Ärzte und Apotheken.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Der Bahnhof Maxhütte-Haidhof bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Regensburg und Schwandorf. Die nahegelegene Bundesstraße B15 sowie die Autobahn A93 ermöglichen eine schnelle Erreichbarkeit der umliegenden Städte.

Für Freizeitaktivitäten bieten sich zahlreiche Möglichkeiten: Ob Spaziergänge im nahegelegenen Waldgebiet, Radtouren entlang der Naab oder Besuche im örtlichen Schwimmbad – hier kommt jeder auf seine Kosten. Das kulturelle Angebot der Stadt, darunter Theateraufführungen und Kunstausstellungen, rundet das Freizeitangebot ab.

Insgesamt bietet die Lage der Schillerstraße eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen und guter Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen – perfekt für Paare, Familien und Berufspendler.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	160,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Grundriss-1

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Schlafzimmer-1



Schlafzimmer-2

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Flur



Wohn-Essbereich

# Exposé - Galerie



Grundriss-2

# Exposé - Grundrisse



Grundriss