



**KENSINGTON®**

Finest Properties International

# KENSINGTON - Exklusiv - Modernes Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in traumhafter Lage!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_827	<b>Stand vom:</b>	22.04.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1973
<b>Ort:</b>	92442 Wackersdorf / Meldau	<b>Wohnfläche:</b>	263,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	283,20 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	881,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	8,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	6,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Stellplätze:</b>	5,0
<b>Zustand:</b>	Modernisiert		

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	549.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	BEDARF	<b>Gültig bis:</b>	2032-09-06
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	1973
<b>Wertklasse:</b>	B	<b>Befuerung:</b>	Gas, Pellet
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Endenergiebedarf:</b>	60.09 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Firma:</b>	KENSINGTON Regensburg	<b>Name:</b>	Matthias Schmid
<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2	<b>Ort:</b>	93047 Regensburg
<b>Telefon:</b>	+49 157 54094597	<b>E-Mail:</b>	matthias.schmid@kensington-international.com
<b>www:</b>	<a href="https://kensington-regensburg.de">https://kensington-regensburg.de</a>		

## Infrastruktur:

---

Autobahn A:	5 km	ÖPNV-Haltestelle in :	1 km
Fernbahnhof in :	8 km		

## Objektbeschreibung:

---

-- WEITERE BILDER, GRUNDRISSE UND INFORMATIONEN ERHALTEN SIE IM EXPOSÉ --

Sie suchen nach einem Eigenheim, das ländliche Idylle, edles Wohngefühl und reichlich Platzangebot vereint? Dann sind Sie mit dieser Immobilie in Wackersdorf fündig geworden.

Dieses moderne Zweifamilienhaus ist in einem sehr gepflegten Zustand und wurde mit viel Liebe zum Detail ausgestattet.

Der Garten Ihrer neuen Immobilie überzeugt mit einer großen Einfahrt, einer liebevoll angelegten Bepflanzung und einem Pool mit 27.000 Litern Fassungsvermögen. Außerdem lädt eine neu errichtete Pergola zum Entspannen im Garten ein.

Im Erdgeschoss befindet sich eine geräumige Einliegerwohnung mit 73 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Diese umfasst ein Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie eine Küche.

Außerdem befinden sich im Erdgeschoss der Heizraum des Gebäudes und eine Garage, die auch als Werkstatt genutzt werden kann.

Der gut durchdachte Wohnraum im Obergeschoss begrüßt Sie mit seinem hellen und großzügigen Wohn- und Essbereich.

Im Wohnzimmer mit Kamin und bodentiefen Fenstern können Sie den Ausblick genießen. Außerdem erreichen Sie von hier die überdachte Terrasse mit Südwest-Ausrichtung, um dort unvergessliche Sonnenuntergänge zu erleben. Angrenzend zum Wohnbereich befindet sich eine offene und hochwertig ausgestattete Küche mit großer Kochinsel und separatem Vorratsraum.

Durch den hellen Flur erreicht man das Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie die drei weiteren Zimmer, die als Schlaf- und Kinderzimmer oder als Büro nutzbar sind.

Über das Treppenhaus gelangen Sie schließlich in das teilausgebaute Dachgeschoss des Hauses.

Dort finden Sie ein weiteres Badezimmer, welches sich gerade im Umbau befindet, und zwei weitere Schlafzimmer. Die restliche Fläche des Dachgeschosses umfasst einen teilausgebauten Hobbyraum sowie großzügige Flächen, die als Stauraum genutzt werden können.

Bei einem Ausbau des Dachgeschosses würden Sie weiteren Wohnraum schaffen.

Im Laufe der Jahre wurden umfangreiche Renovierungsarbeiten vorgenommen:

Im Jahr 2008 wurde das Haus mit neuen Raffstores, neuen Fenstern, einem Vollwärmeschutz und einer neuen Küche mit Kochinsel ausgestattet. Zudem wurden die Bäder sowie die Heizkörper und Wasserleitungen erneuert.

Im Jahr 2010 wurde eine PV-Anlage mit 15,12 kW Leistung auf dem Dach installiert.  
Eine lukrative Einspeisevergütung, welche noch für zehn Jahre vertraglich festgesetzt ist, deckt die gesamten Heizungs- und Stromkosten des Hauses. Zusätzlich entsteht sogar ein monatlicher Überschuss.

Im Jahr 2018 wurde eine neue Gasheizung inklusive Warmwasser- und Heizspeicher verbaut. In diesem Zuge wurde auch der Kamin des Hauses erneuert.

Zuletzt wurde im Jahr 2020 ein neuer Pelletofen im Wohnzimmer verbaut. Außerdem wurde der gesamte Garten inklusive des Gartenzauns neu angelegt und eine überdachte Pergola errichtet.

Aufgrund des neuen Vollwärmeschutzes inkl. Dachisolierung fällt diese Immobilie in die Energieeffizienzklasse B. Somit lässt sich das gesamte Gebäude trotz der enormen Wohnfläche von 262 m<sup>2</sup> effizient beheizen.

Zum Haus gehören eine Doppelgarage mit 45 m<sup>2</sup> sowie ein Carport.

Das Haus ist nach Absprache verfügbar.

\*\*\*Überzeugen Sie sich bei einer Besichtigung einfach selbst und lassen Sie sich diesen edlen Wohnraum nicht entgehen\*\*\*

## Lage:

---

Ihr neues Zuhause empfängt Sie in idyllischer Lage und gepflegter Nachbarschaft.  
Das Zweifamilienhaus liegt in einem Ortsteil der Gemeinde Wackersdorf im Oberpfälzer Landkreis Schwandorf.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie direkt in Wackersdorf oder im nahegelegenen Schwandorf. Beide Ortschaften erreichen Sie innerhalb weniger Minuten mit dem Auto.

Hier finden Sie Ärzte, Banken, Kindergärten und Schulen.

Die Verkehrsanbindung zur B 85 liegt direkt in der Umgebung und die A 93 in Richtung Regensburg ist in weniger als 10 Minuten erreichbar.

Das moderne Wackersdorf bietet ein abwechslungsreiches Freizeit- und Kulturangebot, familienfreundliches Wohnen und qualifizierte Arbeitsplätze.

Die Tourismusregion "Oberpfälzer Seenland" im Landkreis Schwandorf bietet ursprüngliche Natur, ausgedehnte Wälder, malerische Flussläufe, unberührte Auen und traumhafte Seen. Die Oberpfälzer Natur ist das Herz dieser wundervollen Heimat.

Hier lädt beispielsweise der nahegelegene Steinberger See zum Baden oder Surfen ein. Dieser ist direkt über einen idyllischen Radweg, welcher auch bis zum Murner See weiterführt, erreichbar.

Wackersdorf hat sich zu einem bedeutsamen Gewerbe- und Industriestandort in der mittleren Oberpfalz entwickelt.

## **Ausstattung:**

---

- FAMILIENFREUNDLICHE NACHBARSCHAFT
- SEHR RUHIGE LAGE
- GROßER WOHN- UND ESSBEREICH
- MODERNE, HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG
- HOCHWERTIGE EINBAUKÜCHE MIT KOCHINSEL
- KÜCHENGERÄTE NAMHAFTER HERSTELLER
- NEUER PELLET-KAMIN IM WOHNZIMMER
- VOLLWÄRMESCHUTZ
- ERNEUERTE WASSER- UND HEIZLEITUNGEN
- ELEKTRISCHE RAFFSTORES
- ÜBERDACHTE TERRASSE MIT SÜDWEST-AUSRICHTUNG
- GROßZÜGIGER GARTEN MIT POOL UND PERGOLA
- 45 m<sup>2</sup> DOPPELGARAGE
- GARAGE IM HAUS MIT STARKSTROMANSCHLUSS
- SEPERATER CARPORT
- 15,12 KW PV-ANLAGE
- EINLIEGERWOHNUNG MIT 73 m<sup>2</sup>
- HOBBYRAUM IM DACHGESCHOSS

## **Sonstiges:**

---

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter Tel.: 0941 600 921 93 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die Kensington Finest Properties Regensburg GmbH, eine Maklerprovision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer der Makler übernimmt hierfür keine Haftung.

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet.

Jeder Kensington Finest Properties Sales Consultant und somit selbständiger Immobilienmakler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen bzw. handelt auf eigene Verantwortung.

## Bilder

Template\_KRE\_827



Übersicht Grundstück



Übersicht Haus und Grundstück



Wohnzimmer



Wohn- Essbereich



Essbereich mit Blick in die Küche



Küche inkl. Kochinsel



Küche mit Speisekammer



Flur



Badezimmer



Badezimmer Detail



Schlafzimmer



Kinderzimmer



Büro o. Kinderzimmer



Terrasse



Wohnzimmer Einliegerwohnung





Bad Einliegerwohnung



Küche Einliegerwohnung



DG: Kinderzimmer



DG: Wohnzimmer



DG: Hobbyraum



Garten



## Keller\_ELW

Kellergeschoss



## Erdgeschoss

Erdgeschoss



## Dachgeschoss

Dachgeschoss



## Infos

Interessiert?  
Weiteres Bildmaterial sowie die  
Grundrisse erhalten Sie gerne  
auf Nachfrage!

Tel: +49 (0) 941 600 921 93  
Ostengasse 7, 93047 Regensburg  
[www.kensington-regensburg.de](http://www.kensington-regensburg.de)