



**KENSINGTON**<sup>®</sup>

Finest Properties International

# KENSINGTON RESERVIERT: Oldtimer-Liebhaber aufgepasst! Platz für Ihre Schätze im EG & Wohnen im OG!



## Allgemein:

---

<b>Objektnr. extern:</b>	Kensington_KRE_913	<b>Stand vom:</b>	09.12.2024
<b>Nutzungsart:</b>	Wohnen	<b>Vermarktungsart:</b>	Kauf
<b>Objektart:</b>	Haus	<b>Baujahr:</b>	1995
<b>Ort:</b>	93142 Maxhütte-Haidhof	<b>Wohnfläche:</b>	151,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>	<b>Grundstücksfläche:</b>	553,00 m <sup>2</sup>
<b>Anzahl Zimmer:</b>	3,0	<b>Anzahl Schlafzimmer:</b>	2,0
<b>Anzahl Badezimmer:</b>	1,0	<b>Anzahl sep. WC:</b>	1,0
<b>Anzahl Stellplätze:</b>	5,0	<b>Zustand:</b>	Modernisiert

## Preise:

---

<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €	<b>Provision:</b>	3,57 % inkl. gesetzlicher MwSt.
-------------------	--------------	-------------------	---------------------------------

## Energiepass:

---

<b>Art des Energieausweises:</b>	VERBRAUCH	<b>Gültig bis:</b>	2034-03-01
<b>Jahrgang:</b>	2014	<b>Baujahr Heizung:</b>	2021
<b>Wertklasse:</b>	D	<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Primärer Energieträger:</b>	GAS	<b>Energieverbrauchskennwert:</b>	127.17 kWh/m <sup>2</sup> /a

## Ansprechpartner:

---

<b>Name:</b>	Annemarie Matura	<b>Straße:</b>	D.-Martin-Luther-Str. 2
<b>Ort:</b>	93047 Regensburg	<b>Telefon:</b>	017664976671
<b>E-Mail:</b>	annemarie.matura@kensington-international.com		

## Infrastruktur:

---

## Objektbeschreibung:

---

Willkommen in Ihrem ganz besonderen Haus in Maxhütte-Haidhof – einem Ort im Oberpfälzer Landkreis, der eine harmonische Verbindung zwischen zeitgemäßem Luxus und traditionellem Flair schafft und Ihnen ein Leben mit zahlreichen Gestaltungsoptionen ermöglicht.

Dieses einzigartige Einfamilienhaus in Massivbauweise, das im Jahr 1995 erbaut und von 2018 - 2021 einer Modernisierung unterzogen wurde, lädt Sie ein, eine Welt voller Möglichkeiten zu entdecken. Von der modernen Gastherme bis hin zum modern gestalteten Badezimmer, der zeitlosen Küche und der Balkonterrasse wurde jedes Detail, auch alle Böden mit Fußbodenheizung und die Innentüren mit größter Sorgfalt und Hingabe ausgewählt und erneuert, um Ihnen ein Höchstmaß an Wohnkomfort zu bieten. Die hochwertigen Innentüren wurden aus edlem Eichenfurnier mit einer weiß geölten Oberfläche ausgewählt.

Das Obergeschoss präsentiert sich als eine Oase des Lichts und der Luftigkeit. Der helle und freundliche Eingangsbereich, den Sie durch eine Außentreppe erreichen, bietet Platz für Ihre Garderobe und sorgt für eine positive Stimmung. Der Mittelpunkt des Hauses, der offene Wohn- und Essbereich (ca. 48 m<sup>2</sup>), beeindruckt nicht nur mit seiner 5-Meter-Deckenhöhe, sondern auch durch die herrlich rustikalen Sichtbalken und den einladenden Kachelofen. Die edlen Landhausdielen aus Wildeiche schaffen eine warme und gemütliche Atmosphäre. Der Wintergarten ist ein Ort der Entspannung, der Sie einlädt, die Schönheit der Natur zu jeder Jahreszeit zu genießen. Er fungiert gleichzeitig als harmonische Verbindung zwischen Innen- und Außenbereich.

Es erwartet Sie außerdem das moderne, neu gestaltete Badezimmer mit seiner bodentiefen Dusche und hochwertigen Armaturen. In diesem weitläufigen Badezimmer hätten Sie sogar Platz für eine zusätzliche Badewanne. Ein großzügiges Schlafzimmer (ca. 25 m<sup>2</sup>) sorgt für viel Privatsphäre und Fläche für einen extra großen Kleiderschrank. Ein einladendes Gäste- oder Kinderzimmer (ca. 24 m<sup>2</sup>) hat wie das Schlafzimmer Zugang zur neu errichteten Balkonterrasse, die einen perfekten Rückzugsort im Freien bietet. Hier können Sie das beste Wetter genießen, grillen oder sich einen entspannenden Whirlpool zulegen.

Für Liebhaber von Fahrzeugen und handwerklichen Projekten bietet die Immobilie eine Vielzahl an Garagenstellplätzen sowie einen geräumigen Werkstattraum und zusätzlichen Stauraum im Erdgeschoss, darunter eine geräumige Großgarage mit einer Fläche von 11 × 6 m und einer Raumhöhe von 3,20 m. Des Weiteren gibt es eine Doppelgarage mit zwei Sektionaltoren von HÖRMANN, wovon eines elektrisch betrieben wird, sowie eine separate breite Einzelgarage mit den Maßen 4,40 × 5,60 m. Diese Einzelgarage ist von der Großgarage aus befahrbar.

**\*\*Weitere Infos nur bei uns!\*\***

## Lage:

---

Maxhütte-Haidhof ist eine Stadt im Oberpfälzer Landkreis Schwandorf. Die Stadt verdankt ihre Entstehung und ihren Namen dem Stahl-Eisenwerk Maxhütte-Haidhof, das nach dem bayerischen König Maximilian II. benannt wurde und 1835 auf einem Gelände der Stadt Burglengenfeld erbaut worden war, dass man Sauforst nannte. Stand März 2024 leben hier 12.026 Einwohner. Die Umgebung von Maxhütte-Haidhof bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Genießen Sie die grünen Wälder, sanften Hügel und romantischen Flusstäler bei Spaziergängen

oder Wanderungen entlang der Naab und Vils. Entdecken Sie drei Schlösser, die zwar nicht öffentlich zugänglich sind, aber dennoch das historische Flair der Stadt unterstreichen.

In Maxhütte-Haidhof erwartet Sie ein unvergleichliches Einkaufserlebnis in einer angenehmen Kleinstadt-Atmosphäre mit exzellenter Beratung. Die Stadt bietet nicht nur eine Vielzahl von Geschäften, sondern auch eine breite Palette an Dienstleistungen im Gesundheitsbereich, einschließlich Ärzten, Apotheken, Zahnärzten und anderen Einrichtungen zur Förderung Ihrer Gesundheit. Hier finden Sie alles, was Sie benötigen, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden.

Die gastronomische Szene ist geprägt von gemütlichen Gasthöfen und Restaurants, die für ihren exzellenten Service bekannt sind. Hier legt man noch großen Wert auf gute Küche und Vielfalt in der Gastronomie. Von regionalen Spezialitäten bis hin zu exotischen Gerichten ist für jeden Geschmack etwas dabei. Besonders beliebt sind hier die "Oberpfälzer Wurst" und andere lokale Köstlichkeiten, die viele Besucher gerne mit nach Hause nehmen. Genießen Sie auch eine Tasse Kaffee oder Tee mit einem frischen Stück Kuchen in einem der gemütlichen Cafés.

\*\* Weitere Infos zu Maxhütte und zur Lage nur bei uns!\*\*

## Ausstattung:

---

- EINFAMILIENHAUS MIT MODERNSTEM STANDARD UND FLAIR
- ERBAUT IM JAHR 1995 IN MASSIVBAUWEISE
- DETAILVERLIEBTE MODERNISIERUNG VON 2018 - 2021
- GROßZÜGIGE WOHNFLÄCHE VON CA. 151 QM (CA. 139 QM REINE WOHNFLÄCHE)
- CA. 553 QM GRUNDSTÜCK UND ÜBERDACHTER GARTENTERRASSE
- DREI GEMÜTLICHE ZIMMER INSGESAMT
- MODERNISIERTES HAUS MIT HARMONISCHER VERBINDUNG ZWISCHEN INNEN UND AUßEN
- EINLADENDES AMBIENTE MIT WARMER UND GEMÜTLICHER ATMOSPHÄRE
- HERRLICHE RUSTIKALE SICHTBALKEN IM OFFENEN WOHN-/ESSBEREICH
- 2 WEITERE GROßZÜGIGE UND LICHTDURCHFLUTETE RÄUME
- SÜD-OST-BALKONTERRASSE UND GARTENTERRASSE
- ZEITLOSES UND NEU GESTALTETES BADEZIMMER MIT BODENTIEFER DUSCHE
- MODERNES, INNENLIEGENDES GÄSTE-WC FÜR MEHR KOMFORT

**\*\*Weitere Infos nur bei uns!\*\***

## Sonstiges:

---

Um Zeitverzögerungen zu vermeiden, senden Sie uns bitte bei Anfragen über die Immobilienportale Ihre vollständige Adresse sowie Ihre Telefonnummer.

Für nähere Informationen zu dieser Liegenschaft stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Sie erreichen mich unter der Telefonnummer:

Annemarie Matura - 0176 64976671

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

3,57 % Käufer-Provision (inkl. der gesetzlichen MwSt.) vom notariell beurkundeten Kaufpreis verdient und fällig mit notarieller Beurkundung.

Die anfallende Maklercourtage wird nach rechtskräftig geschlossenem Kaufvertrag über unsere Partnerin – RHD Rechnungsstelle AG – in Rechnung gestellt.

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

Weitere interessante Angebote finden Sie außerdem unter: [www.kensington-regensburg.com](http://www.kensington-regensburg.com)

## Bilder

---



MaxhütteHaidhof!



Schön viel Platz!



Detailfoto Weltkarte!



Große, bodentiefe Dusche!



Individuelle Gestaltung!



Süd-Ost-Balkonterrasse



Geräumiger Schlafbereich



Mit praktischer Kochinsel!



Charmante Holzbalken!



Einzigartiger Kachelofen!



Für eine schöne Frühlingszeit!



Kuscheliger Couchbereich!



Weitläufige Nutzfläche!



Und einer Werkstatt!



Mit Garten und Terrasse!



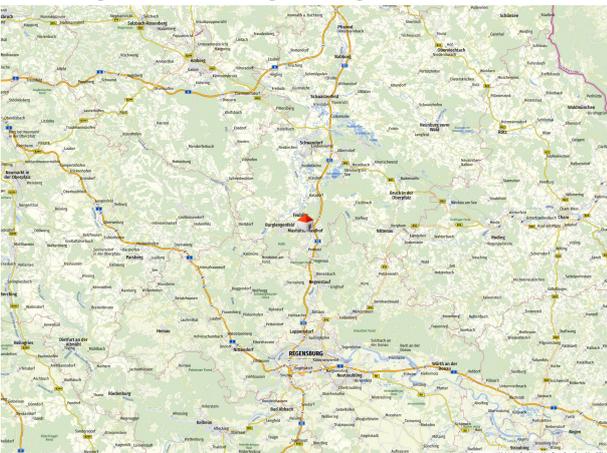
Entspannte Nachbarschaft!



Bahnhof Maxhütte-Haidhof



Makrolage Maxhütte-Regensburg



Sie möchten mehr davon?



**MEHR  
DAVON?**

Weitere Informationen & Bilder  
erhalten Sie gern auf Anfrage  
oder im Exposé.

Sprechen Sie uns an!

**KENSINGTON**  
FINEST PROPERTIES INTERNATIONAL

Jetzt Tippgeber werden!



**TIPPGEBER  
WERDEN**

Werden Sie KENSINGTON-Tippgeber  
& sichern Sie sich attraktive Prämien!

**KENSINGTON**  
Finest Properties International