Schwandorf / Haselbach

# Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

***Objektnummer: 26491013***

**KAUFPREIS: 369.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 111 m$^2$ • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 776 m$^2$**

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 26491013 |
| Wohnfläche | ca. 111 m² |
| Dachform | Satteldach |
| Zimmer | 5 |
| Schlafzimmer | 3 |
| Badezimmer | 2 |
| Baujahr | 2003 |
| Stellplatz | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 369.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Nutzfläche | ca. 187 m² |
| Ausstattung | Terrasse |

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Öl |
| Energieausweis gültig bis | 26.07.2036 |
| Befeuerung | Öl |

| | |
|---|---|
| Energieinformationen | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 129.27 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | D |
| Baujahr laut Energieausweis | 2003 |

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

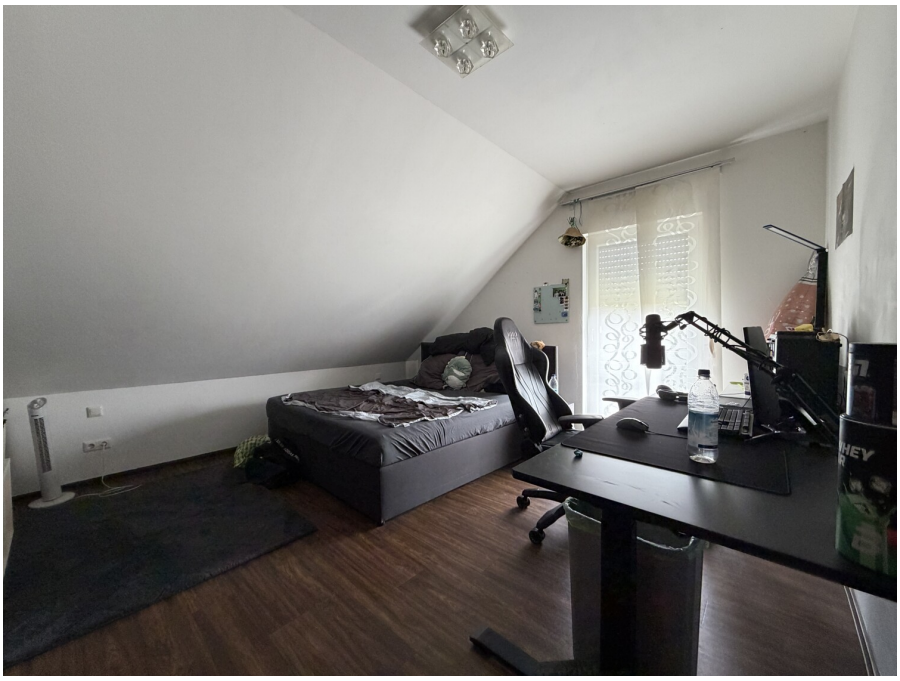
# Die Immobilie

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Die Immobilie



**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Ein erster Eindruck

**Dieses im Jahr 2003 errichtete Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 111 m² und einer Grundstücksfläche von rund 776 m² bietet vielseitigen Wohnraum in einer attraktiven Umgebung. Die Immobilie überzeugt mit insgesamt fünf Zimmern, darunter drei Schlafzimmer und zwei Badezimmer, und spricht insbesondere Personen an, die Wert auf eine Kombination aus Komfort und Funktionalität legen.**

**Das Haus befindet sich auf einem großzügigen Grundstück, das viel Platz für unterschiedliche Nutzungswünsche bietet. Von außen präsentiert sich das Gebäude mit einer modernen, zeitlosen Fassade und einem klassischen Satteldach. Die großzügige und gepflegte Gartenanlage eröffnet zahlreiche Möglichkeiten für die individuelle Gestaltung und Freizeitnutzung. Eine überdachte Terrasse schließt sich direkt an das Haus an und bietet einen angenehmen Platz zum Verweilen mit Blick ins Grüne. Die Terrassenfläche ist mit Betonsteinen ausgelegt und schließt an die vielfältig bepflanzten Gartenbereiche an.**

**Im Inneren des Hauses erwarten Sie ein durchdachtes Raumangebot sowie eine Eingangsdiele mit Fliesenboden und einer massiven Holztreppe, die in das Obergeschoss führt. Die Aufteilung hinsichtlich der Zimmer ermöglicht flexible Nutzungsmöglichkeiten – sei es für eine Familie, als Arbeitsbereiche oder Gästezimmer. Die Schlafzimmer zeichnen sich durch helle, große Fenster aus, die für eine freundliche Raumatmosphäre sorgen. Die Schlafzimmer verfügen über bodentiefe Fenster mit französischen Balkonen. Im Kellerbereich steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das als zusätzliches Schlafzimmer oder Gästezimmer genutzt werden kann.**

**Der Wohnbereich besticht durch großzügige Fensterflächen und einen Blick in den Garten. Im Wohnzimmer ist ein moderner Kaminofen installiert, der an kühleren Tagen für eine angenehme Atmosphäre sorgt. Es besteht ein offener Zugang zu weiteren Zimmern und dem Flur des Erdgeschosses, was den Wohnbereich großzügig wirken lässt. Die Gestaltung und Aufteilung sind zeitgemäß und auf den Alltag abgestimmt.**

**Das Haus verfügt über zwei Badezimmer, eines davon im Obergeschoss mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, WC sowie Tageslichtfenster und weißen Fliesen. Ein weiteres Badezimmer im EG mit Dusche rundet das Raumangebot ab.**

**Für eine zentrale und zuverlässige Wärmeversorgung sorgt eine Zentralheizung. Die Ausstattungsqualität entspricht dem Standard, sodass sich das Haus mit überschaubarem Aufwand individuell gestalten und den eigenen Vorstellungen anpassen lässt.**

**Verschaffen Sie sich selbst einen Eindruck von dieser vielseitigen Immobilie und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um die zahlreichen Möglichkeiten vor Ort kennenzulernen.**

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Alles zum Standort

**Haselbach mit seinen ca. 360 Einwohnern ist ein Stadtteil von Schwandorf. Verkehrstechnisch ist Haselbach über die Kreisstraßen gut an das regionale Straßennetz angebunden. Die Bundesstraße B85 sowie die Bundesautobahn A93 sind in kurzer Fahrdistanz erreichbar und ermöglichen schnelle Verbindungen in die Schwandorfer Innenstadt sowie zu den Oberzentren Regensburg und Nürnberg. Der öffentliche Nahverkehr wird durch mehrere Bushaltestellen im Ort (u. a. „Haselbach Ortsmitte") sichergestellt, die regelmäßige Anbindung an Schwandorf und die umliegenden Gemeinden bieten.**

**Die naturnahe Umgebung mit nahegelegenen Wäldern und Seen lädt zu Spaziergängen und Radtouren ein, während die unmittelbare Nähe zu Orten wie Krondorf, Steinberg am See und Bubach für ein lebendiges dörfliches Umfeld sorgt. Wer die Ruhe des Landlebens schätzt, ohne auf eine gute Anbindung an die Stadt verzichten zu wollen, findet in Haselbach ein ideales Zuhause.**

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Weitere Informationen

**GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.**

**HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.**

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**
**Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.**

**Objektnummer: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach**

# Ansprechpartner

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Jürgen Koller**

**Schustermooslohe 49, 92637 Weiden i.d.Opf.**
**Tel.: +49 961 - 35 201**
**E-Mail: weiden@von-poll.com**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

**www.von-poll.com**