

Schwandorf / Haselbach

Modernes Einfamilienhaus in ruhiger Lage

Property ID: 26491013



PURCHASE PRICE: 369.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 111 m² • ROOMS: 5 • LAND AREA: 776 m²

Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **A first impression**
- **All about the location**
- **Other information**
- **Contact partner**

Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

At a glance

Property ID	26491013	Purchase Price	369.000 EUR
Living Space	ca. 111 m ²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	5	Usable Space	ca. 187 m ²
Bedrooms	3	Equipment	Terrace
Bathrooms	2		
Year of construction	2003		
Type of parking	2 x Garage		

Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	26.07.2036
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	129.27 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	2003

Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

The property



Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

The property



Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

The property



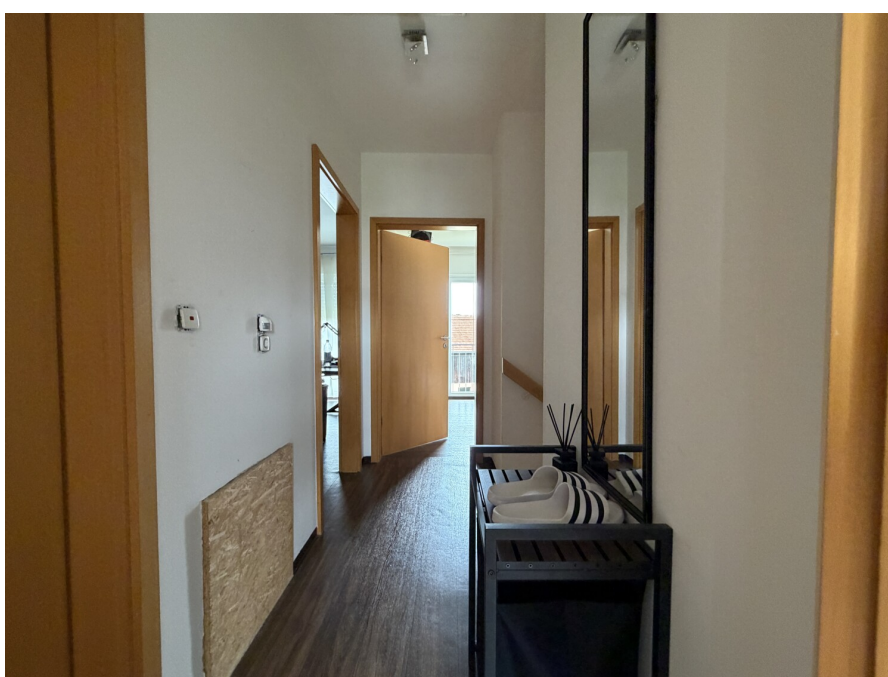
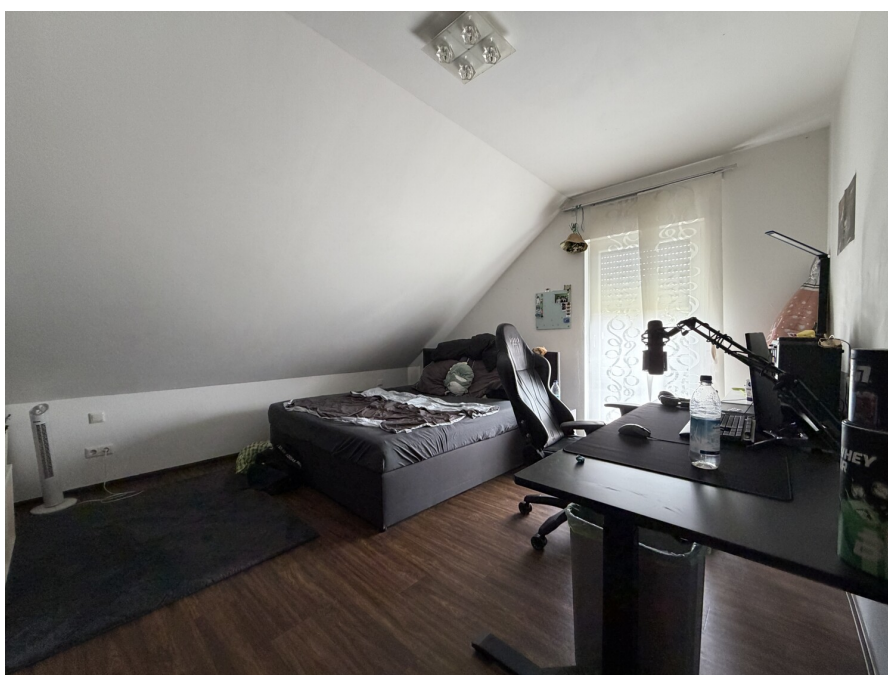
Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

The property



Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

The property



Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

The property



Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

The property



Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

The property



Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

The property



Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

The property



Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

A first impression

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 Holzterrasse, 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.

Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

All about the location

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.

Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

Other information

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 Handelsregistersauszugs, 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.

Property ID: 26491013 - 92421 Schwandorf / Haselbach

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Jürgen Koller

Schustermooslohe 49, 92637 Weiden i.d.Opf.

Tel.: +49 961 - 35 201

E-Mail: weiden@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com