Immo4plus



Objekt-Nr. I4p-365

93142 MAXHÜTTE-HAIDHOF

Erstbezug | Hochwertige 3-Zi.-Wohnung mit Tageslichtbad, Einbauküche und Balkon mit Blick ins Grüne!

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KALTMIETE
ca. 85,36 m²	2026	3	980 €



Wohnung zur Miete

Eckdaten

Kaltmiete	**980 €**
Nebenkosten	**250 €**
Kaution	**2.940 €**
Wohnfläche	**ca. 85,36 m²**
Zimmer	**3**
Verfügbar ab	**sofort**
Baujahr	**2026**
Zustand	**Erstbezug**
Unterkellert	**Ja**
Schlafzimmer	**2**
Badezimmer	**1**

Balkone	**1**
Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Außenstellplatz · Miete pro Einheit	**30 €**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**27.05.2035**
Endenergiebedarf	**7,4 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A+**
Baujahr	**2025**
Befeuerungsart	**Erdwärme mit Wärmepumpe**
Heizungsart	**Fußbodenheizung**
Energieausweis	**2014**

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Einbauküche in U-Form

Objektbeschreibung

ERSTBEZUG - ankommen, wohlfühlen und nachhaltig wohnen!

Diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 85 m² Wohnfläche verbindet modernes Design, energieeffiziente Bauweise und eine durchdachte Raumaufteilung zu einem Zuhause mit besonderem Wohnkomfort.

Großzügig geschnittene Räume, eine hervorragende Möblierbarkeit und große Fensterflächen schaffen eine helle, freundliche Wohnatmosphäre. Dank der klaren Grundrissgestaltung entsteht ein offenes und zugleich behagliches Wohngefühl.

Errichtet im energieeffizienten KfW-40-QNG-Standard, überzeugt die Wohnung nicht nur durch ihre moderne Architektur, sondern auch durch dauerhaft niedrige Energiekosten und nachhaltige Gebäudetechnik. Eine Wärmepumpe in Kombination mit einer Photovoltaikanlage, eine angenehme Fußbodenheizung sowie eine dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgen das ganze Jahr über für ein komfortables Raumklima.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein großzügiger Dielenbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Von hier aus gelangen Sie in sämtliche Räume der Wohnung.

Der offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich bildet den Mittelpunkt der Wohnung. Hier verbinden sich Kochen, Essen und Wohnen zu einem großzügigen Lebensraum mit viel Platz für Familie und Gäste. Eine hochwertige, moderne Einbauküche wurde bereits vom Vermieter eingebaut und fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein - dies ermöglicht einen komfortablen Einzug ohne zusätzlichen Planungs- oder Kostenaufwand. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon mit einem wunderschönen Blick ins Grüne.

Das geräumige Schlafzimmer bietet genügend Stellfläche – unter anderem für einen ca. drei Meter breiten Kleiderschrank. Das zweite Zimmer eignet sich flexibel als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer und passt sich Ihren individuellen Wohnbedürfnissen an.

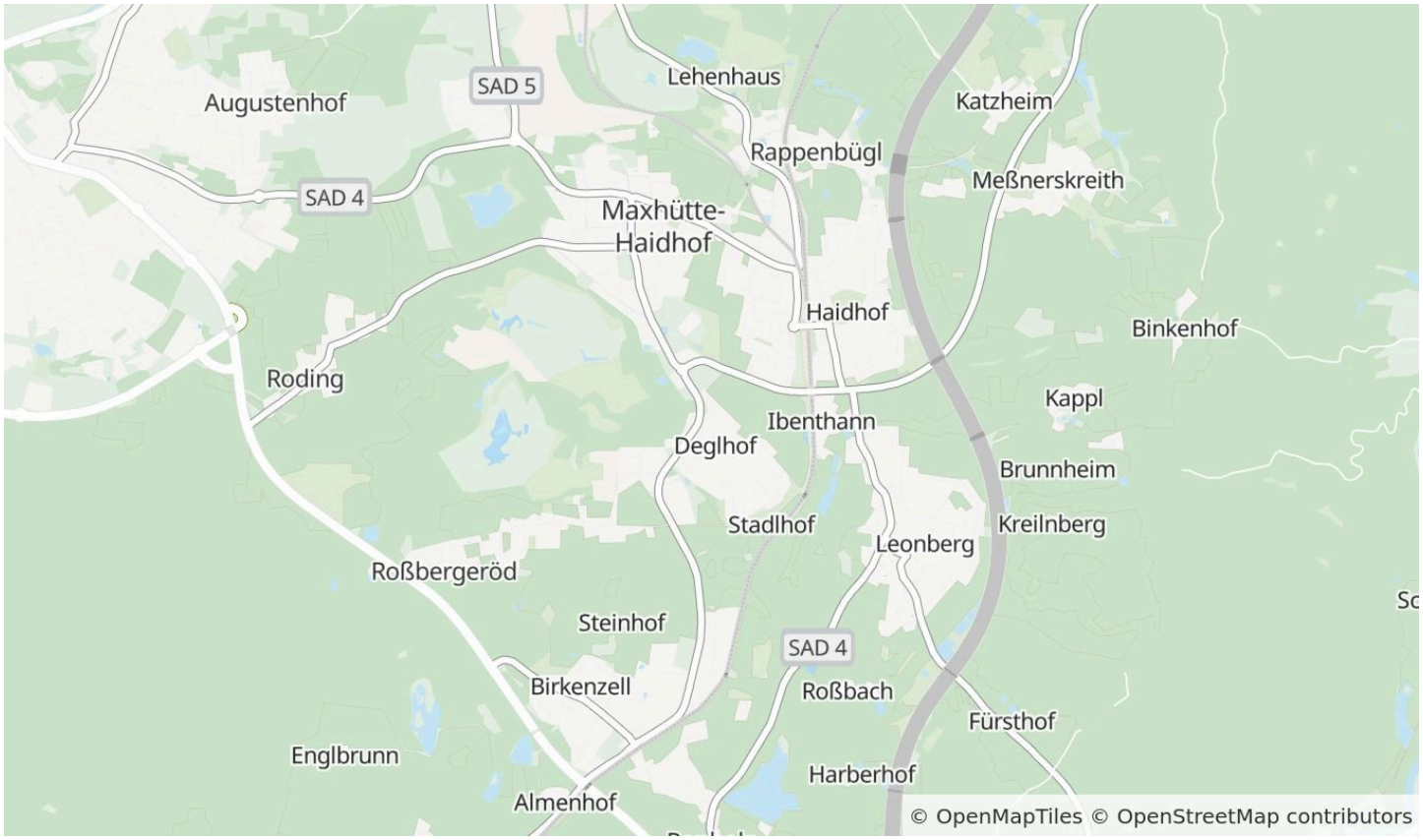
Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de

Das stilvolle Tageslichtbad überzeugt mit einer bodengleichen Dusche, einer Badewanne, Waschbecken, WC sowie einem Handtuchheizkörper. Die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner befinden sich im separaten Hauswirtschafts- bzw. Abstellraum und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Ein eigenes Kellerabteil bietet praktischen Stauraum. Zur Wohnung gehören außerdem zwei Stellplätze direkt vor dem Haus.

Ein Zuhause zum Wohlfühlen: Moderne Architektur, hochwertige Ausstattung, energieeffiziente Bauweise und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen beste Voraussetzungen für entspanntes Wohnen – heute und in Zukunft.

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

DIE STADT MAXHÜTTE
VOR DEN TOREN REGENSBURGS...
Die Stadt liegt zentral in der mittleren Oberpfalz im Städtedreieck Teublitz, Burglengenfeld und Maxhütte und siedelt an der Grenze zum schönen Vorderbayerischen Wald. Mit über 11.000 Einwohnern ist die Stadt Maxhütte-Haidhof die drittgrößte Stadt im Landkreis Schwandorf.

Sie bietet viele attraktive Freizeit- und Bildungsangebote, welche ein kulturelles
und familienfreundliches Wohnen ermöglichen. Qualifizierte Arbeitsplätze und optimale Erreichbarkeit, sind ein großer Vorteil der Stadt. Die Autobahn A93 und der direkt im Ort liegende Bahnhof, ermöglichen die Erreichbarkeit der Städte Regensburg und Schwandorf in nur wenigen Kilometern. Jedoch kommt auch Maxhütte selbst, durch die breite Palette an Einkaufsmöglichkeiten, medizinischen und sozialen Einrichtungen nahezu allen Bedürfnissen entgegen.
Das Neubauprojekt liegt in Maxhütte-Deglhof und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre mit guter Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und Freizeiteinrichtungen. Die Natur ist ebenfalls nur einen Steinwurf entfernt, ideal für Spaziergänge und Ausflüge.

Eine ausgezeichnete Nahversorgung wird durch die zahlreichen Supermärkte geboten. Auch die Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in dieser Gegend sind sehr vielfältig. Von der Grundschule, über den Stadtpark, Kinderspielplätze, bis hin zum beliebten Naturbad, ist hier für jeden etwas dabei.

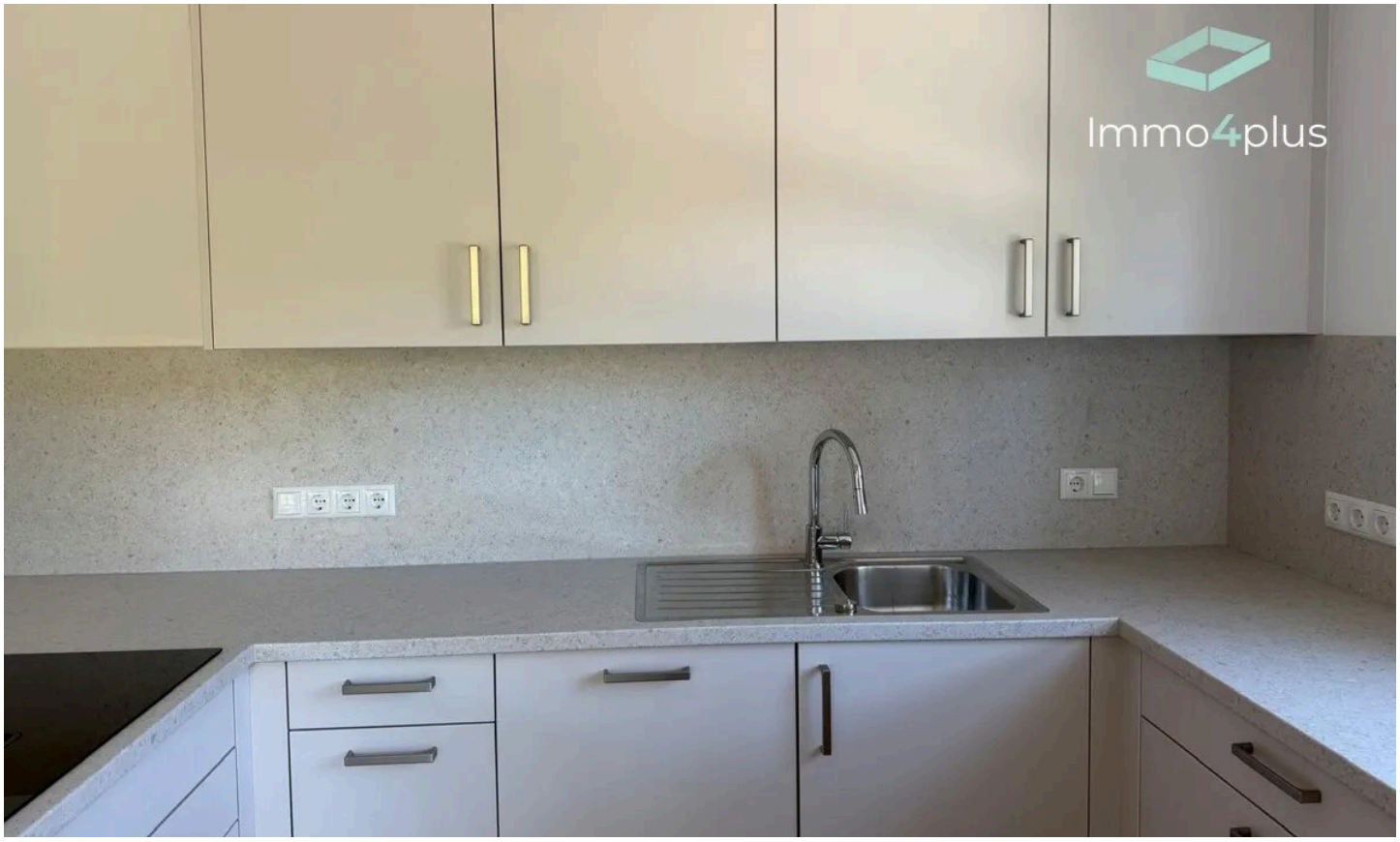
DIE INFRASTRUKTUR
IM GRÜNEN UND DOCH ZENTRAL.
ALLE ANNEHMLICHKEITEN DIREKT VOR DER HAUSTÜRE.

BILDUNG: Kindergärten, Kinderkrippen, Kinderhort, Mittelschule, Grundschule, VHS
FREIZEIT: Jugend- und Seniorenprogramm, Naturbad Tegelgrube, Stadtbücherei,
Fußballplatz, Stadtpark, Skateboardbahn, Tennisplatz uvm.
EINKAUFEN: Rewe, Aldi, Netto, Getränkemarkt, Bäckerei, Metzgerei, Drogeriemarkt Müller, Sparkasse, VR Bank uvm.
VERKEHRSANBINDUNG: Autobahn A93 (3 min / Regensburg in ca. 10min erreichbar), Busanbindung (u.a. nach Regensburg und Schwandorf), Bahnhof (Bahnstrecke Regensburg – Hof – Berlin)
GESUNDHEIT: Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheken, Wohn- und Pflegeheime, Therapiezentrum, Hebammenpraxis, Podologie, Krankenhaus in Burglengenfeld uvm.

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Zeitlos und top ausgestattete Küche

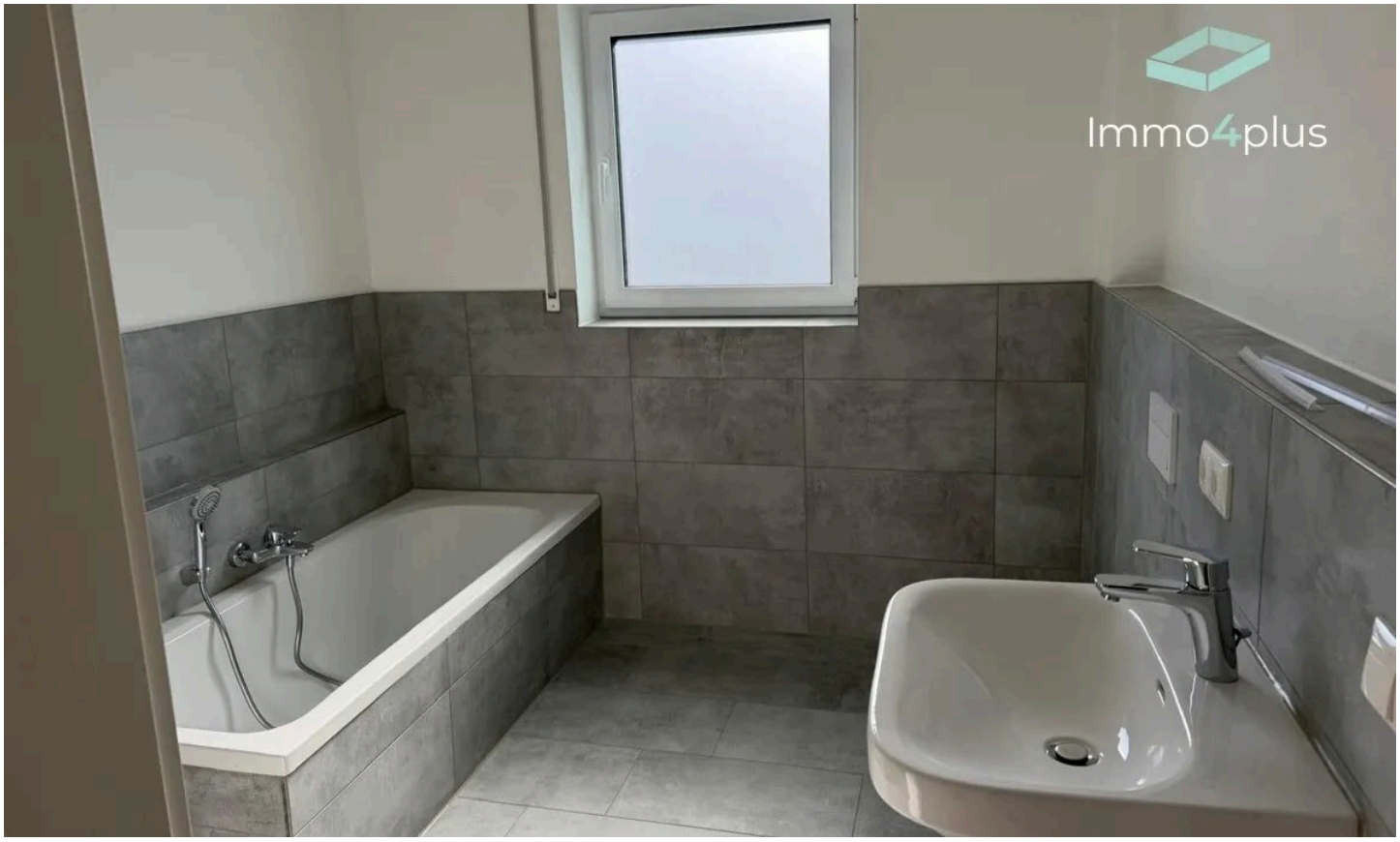


Viel Stauraum für Ihren Alltag

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Balkon mit Blick ins Grüne



Großes Tageslichtbad

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Badewanne



Begehbare Dusche

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Neubau auf höchstem Standard

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de

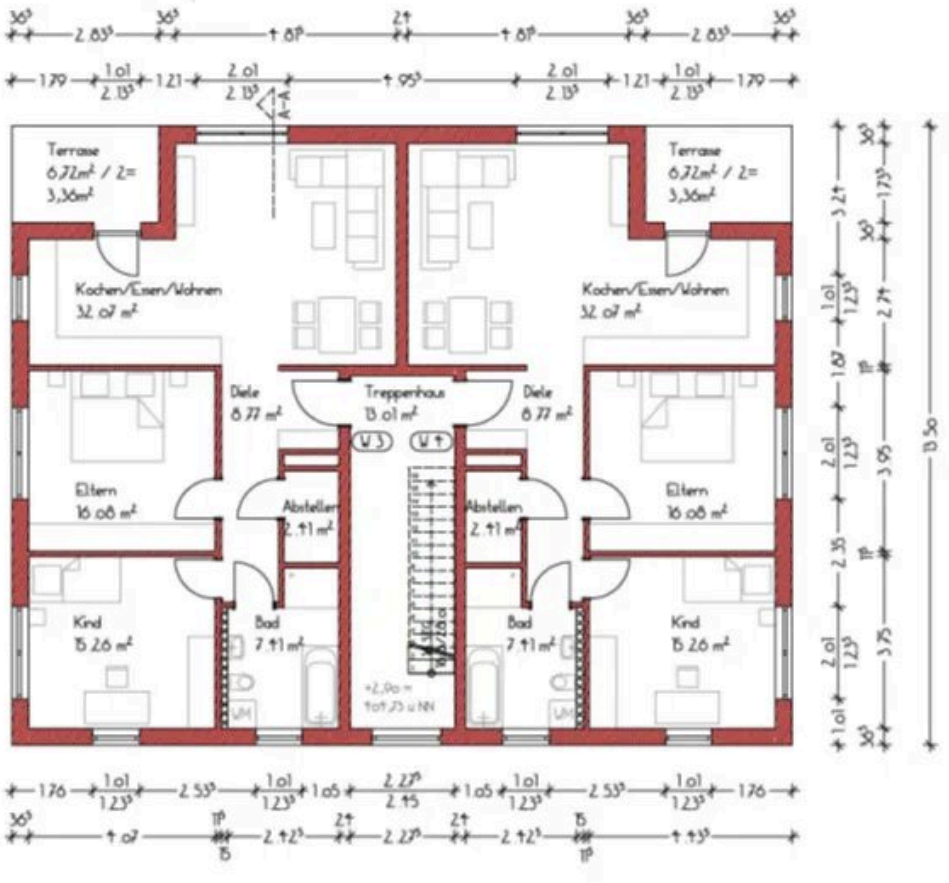


Visualisierung des Grundrisses

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Grundriss W3 gemäß Plan

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de

Ausstattung

— Neubauwohnung im Wohnquartier „Mei Dahoam Deglhof“

— 3 Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum und Balkon mit 85,36 m² Wohnfläche

— KfW-Effizienzhaus 40 QNG – nachhaltig, energieeffizient und zukunftssicher

— Erdwärmepumpe mit Photovoltaikanlage für niedrige Energiekosten

— Fußbodenheizung für angenehmen Wohnkomfort

— Dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung für ein gesundes Raumklima

— Moderne und top ausgestattete Einbauküche (+ 60,- € monatlich)

— Heller Wohnbereich mit bodentiefen Fenstern und direktem Balkonzugang

— Hochwertiges Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche und Badewanne

— Edle Fliesen- und Bodenbeläge

— Überdurchschnittliche Elektroausstattung

— Praktischer Hauswirtschaftsraum und separates Kellerabteil

— Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus

Sonstiges

MIETAUFSCHLÜSSELUNG
Miete Wohnung 980,- €
Miete Küche 60,- €
Miete 2 Außen-Stpl. 60,- €
Nebenkosten 250,-€
WARMMIETE 1.350,- €

Die Nebenkosten sind eine Schätzung. Diese werden dann verbrauchsgenau abgerechnet und die Nebenkostenvorauszahlungen bei Bedarf entsprechend angepasst.

WOHNFLÄCHE
Kochen/Essen/Wohnen 32,07 m²
Diele 8,77 m²
Eltern 16,08 m²
Kind 15,26 m²
Bad 7,41 m²
Abstellraum 2,41 m²
Balkon 3,36 m² (1/2)
Gesamt 85,36 m²

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Ihr Ansprechpartner

Team Immo4plus

Petra Binder & Tina Haberer

Telefon: 00491794419691

E-Mail: info@immo4plus.de

Diese Immobilie online