Immo4plus



Objekt-Nr. I4p-370

93142 MAXHÜTTE-HAIDHOF

Traumwohnung mit Einbauküche, Tageslichtbad, Abstellraum, großem sonnigen Balkon, Garage und Stpl.!

WOHNFLÄCHE	BAUJAHR	ZIMMER	KALTMIETE
ca. 81,07 m²	2022	3	891 €



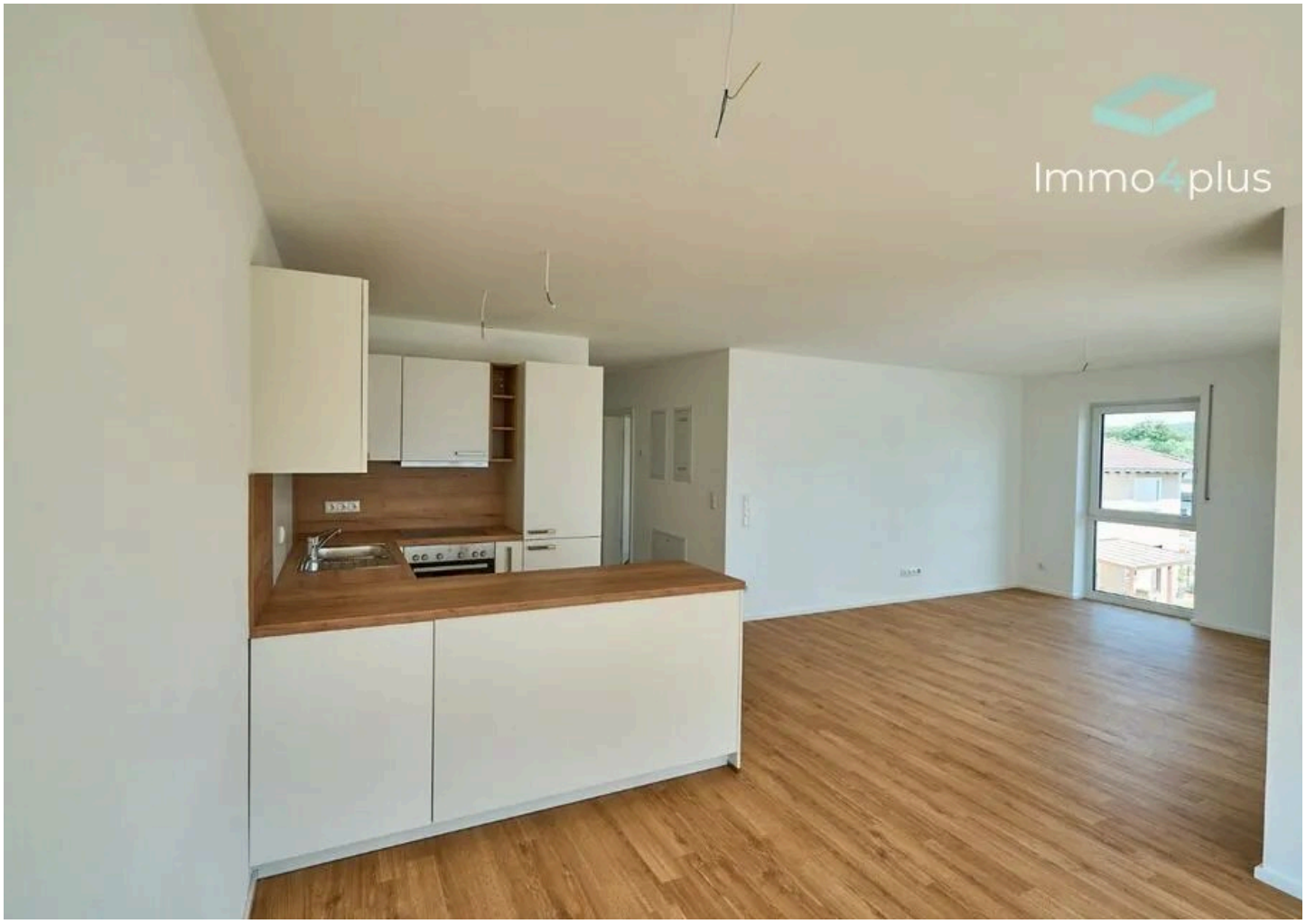
Wohnung zur Miete

Eckdaten

Kaltmiete	**891 €**
Warmmiete	**1.281 €**
Nebenkosten	**240 €**
Heizkosten in NK. enthalten	**Ja**
Kaution	**2.850 €**
Wohnfläche	**ca. 81,07 m²**
Zimmer	**3**
Nutzfläche	**ca. 9,32 m²**
Verfügbar ab	**01.01.2027**
Haustiere erlaubt	**Nein**
Baujahr	**2022**
Zustand	**Neuwertig**
Unterkellert	**Ja**
Balkone	**1**
Fahrstuhl	**Personen**

Stellplatz · Anzahl	**1**
Stellplatz · Miete pro Einheit	**60 €**
Außenstellplatz · Anzahl	**1**
Außenstellplatz · Miete pro Einheit	**30 €**
Garage · Anzahl	**1**
Garage · Miete pro Einheit	**60 €**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Gültig bis	**01.06.2032**
Endenergiebedarf	**45,8 kWh/(m²a)**
Energieeffizienzklasse	**A**
Wesentlicher Energieträger	**Fernwärme**
Befeuerungsart	**Gas**
Heizungsart	**Fernwärmeheizung**
Energieausweis	**2014**

Team Immo4plus
Tel. 00491794419729
info@immo4plus.de



Objektbeschreibung

Diese wunderschöne, top ausgestattete 3-Zimmer Neubauwohnung bietet Ihnen einen hohen Wohnkomfort mit viel Tageslicht, durch die in Richtung Südwest ausgerichteten bodentiefen Fenster, eine geschützte Terrasse und den sonnigen Garten.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer schönen, geräumigen Diele empfangen, die genügend Stellfläche für Garderobenmöbel bietet. Das Schlafzimmer hat Platz für ein Doppelbett und einen sehr großen Schrank, genau wie das Kinder-/ Gäste-/ Arbeitszimmer. Das exklusive Tageslichtbad bietet Ihnen eine Badewanne, eine flache Dusche mit Pendeltüre, ein Waschbecken mit Unterbauschrank, einen beleuchteten sowie beheizbaren Spiegel und einen Handtuchheizkörper.

Das Highlight dieser Wohnung ist jedoch der offen gestaltete Lebensraum. Auf der einen Seite die hochmoderne Einbauküche in U-Form und der Essplatz, auf der anderen Seite ein top möblierbarer Wohnraum. Von hier gelangen Sie direkt auf Ihren großen Balkon mit einem herrlichen Blick Richtung Leonberg und über die Gärten.

Direkt neben der Küche gibt es einen praktischen Abstellraum, für Staubsauger, Putzzeug, Vorräte, Getränkekisten und vieles mehr - einfach Goldwert!
Weiteren Stauraum bietet der 8,96 m² große Kellerraum, in dem Sie auch einen Anschluss für Waschmaschine und Trockner haben. Um den Luxus komplett zu machen, können Sie hier ganz bequem mit dem Aufzug vom Keller bis quasi vor Ihre Wohnungstüre fahren.

Ihre Autos parken Sie direkt vor dem Haus auf Ihrem Stellplatz und in Ihrer Garage, in der eine Wallbox installiert ist. Ebenso fortschrittlich hinsichtlich Elektrizität, haben die Vermieter das Haus mit einer PV-Anlage mit Batteriespeicher ausgestattet, wo Sie als Mieter den hauseigenen Strom vergünstigt beziehen.

Lassen Sie sich von dieser Wohnung bei einer Besichtigung begeistern!

Team Immo4plus
Tel. 00491794419729
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 NEUBAUGEBIET MAXHÜTTE OST V
...bietet einzigartige Voraussetzungen für die Entwicklung einer hochwertigen und lebendigen Stadtsiedlung mit starker eigenständiger Identität und einem attraktiven Nutzungsmix aus Wohnen, Nahversorgung, kulturellen Angeboten und ansprechenden Freiräumen.

Die Autobahnanschlussstelle der A93 ist in wenigen Minuten erreichbar. Außerdem sorgen die naheliegenden Bushaltestellen und der in 10 min zu Fuß erreichbare Bahnhof für eine gute Infrastruktur rund um das Baugebiet Maxhütte Ost V.

Eine ausgezeichnete Nahversorgung wird durch die zahlreichen Supermärkte geboten, unter anderem Netto und der Drogeriemarkt Müller, die in 5 min zu Fuß erreichbar sind. Auch die Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in dieser Gegend sind sehr vielfältig. Von der 700m entfernten Grundschule, über den Stadtpark, den Kinderspielplatz direkt im Baugebiet, bis hin zum beliebten Naturbad, ist hier für jeden etwas dabei.

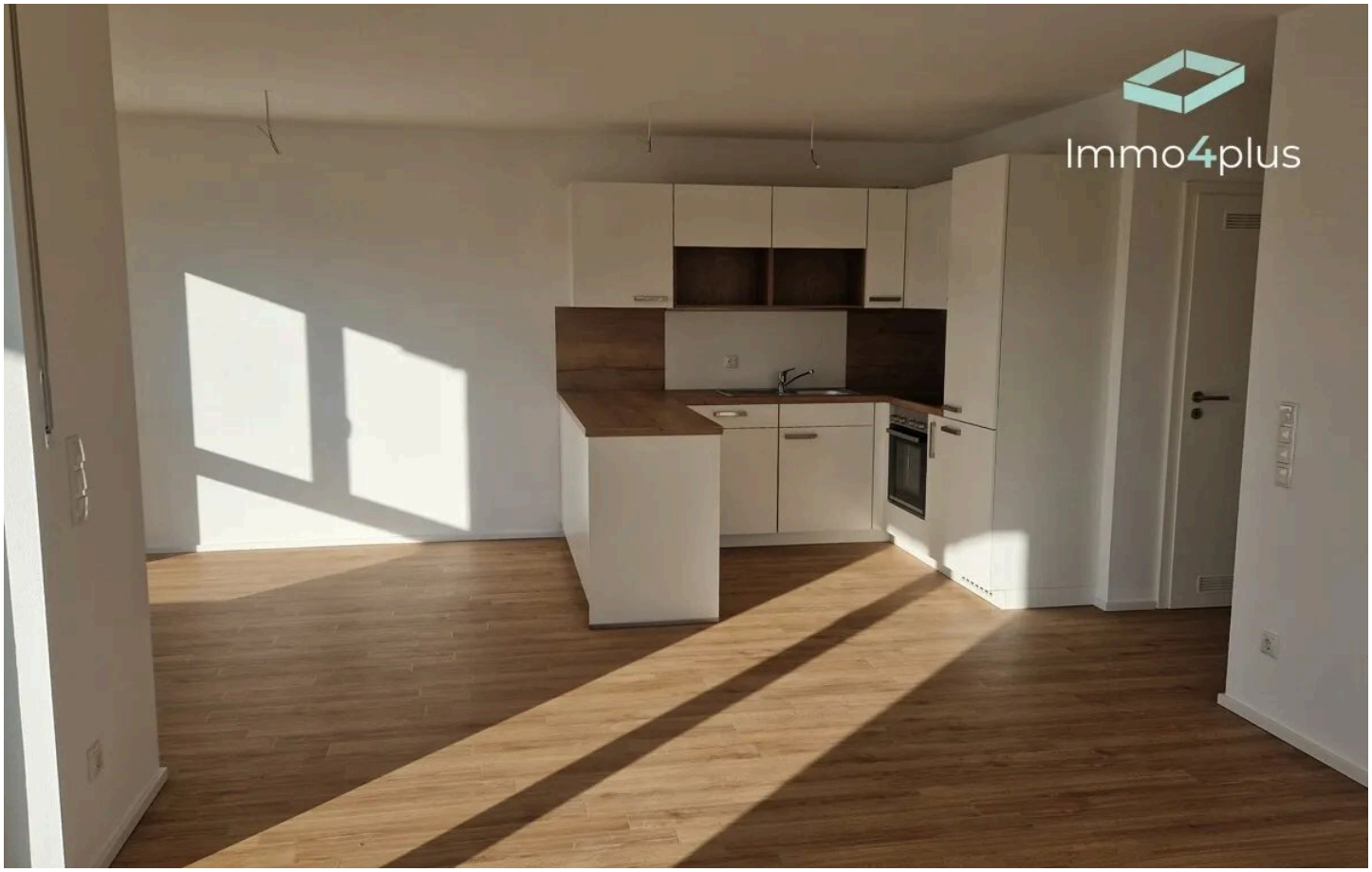
DIE INFRASTRUKTUR
IM GRÜNEN UND DOCH ZENTRAL.
ALLE ANNEHMLICHKEITEN DIREKT VOR DER HAUSTÜRE.

BILDUNG: Kindergärten, Kinderkrippen, Kinderhort, Mittelschule, Grundschule, VHS
FREIZEIT: Jugend- und Seniorenprogramm, Naturbad Tegelgrube, Stadtbücherei, Fußballplatz, Stadtpark, Skateboardbahn,

Team Immo4plus
Tel. 00491794419729
info@immo4plus.de

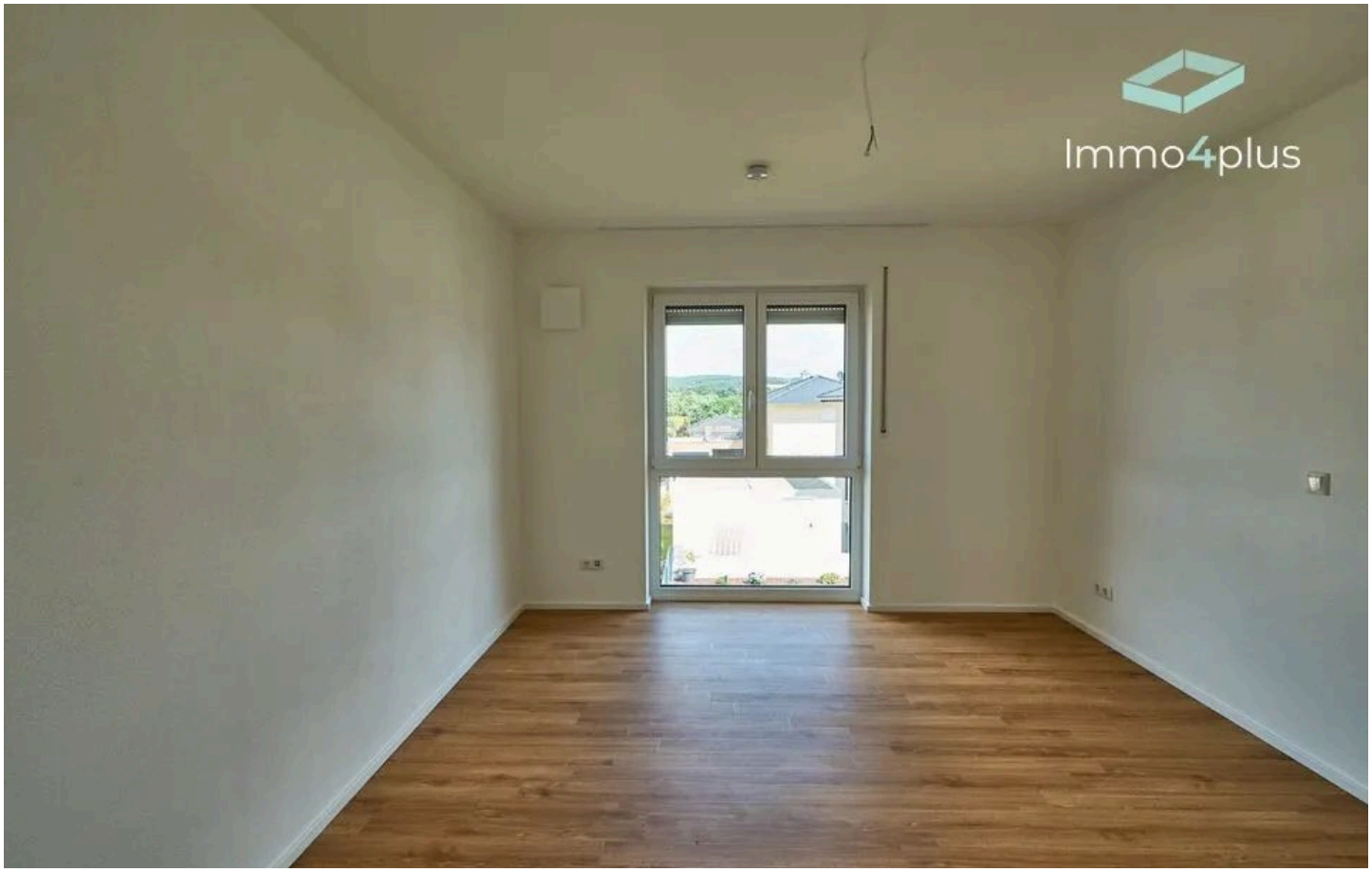
Tennisplatz uvm.
EINKAUFEN: Rewe, Aldi, Netto, Getränkemarkt, Bäckerei, Metzgerei, Drogeriemarkt Müller, Sparkasse, VR Bank uvm.
VERKEHRSANBINDUNG: Autobahn A93 (3 min / Regensburg in ca.10min erreichbar), Busanbindung (u.a. nach Regensburg und Schwandorf), Bahnhof (Bahnstrecke Regensburg – Hof – Berlin)
GESUNDHEIT: Allgemeinärzte, Zahnärzte, Apotheken, Wohn- und Pflegeheime, Therapiezentrum, Hebammenpraxis, Podologie, Krankenhaus in Burglengenfeld uvm.

Team Immo4plus
Tel. 00491794419729
info@immo4plus.de





Team Immo4plus
Tel. 00491794419729
info@immo4plus.de





Team Immo4plus
Tel. 00491794419729
info@immo4plus.de





Team Immo4plus
Tel. 00491794419729
info@immo4plus.de





Team Immo4plus
Tel. 00491794419729
info@immo4plus.de



Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Team Immo4plus
Tel. 00491794419729
info@immo4plus.de

Ausstattung

— Die Mehrfamilienwohnhäuser sind nicht nur architektonisch sehr ansprechend, sie sind auch qualitativ auf sehr hohem Niveau gebaut.

— KfW 55 - Effizienzhaus Standard mit Photovoltaik !

— MASSIVBAUWEISE

— REWAG Nahwärmeversorgungsnetz

— Eigene Stromversorgung durch PV-Anlage

— Fußbodenheizung in allen Räumen

— Lüftungskonzept mit dezentralen Thermolüftern

— Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung

— Großzügige Elektroinstallation

— Aufzug in alle Geschosse (KG, EG, 1.OG, 2. OG)

— Türsprechanlage

— SAT-Gemeinschafts-Antennenanlage

— Glasfaseranschluss der Telekom bzw. 1&1 mit 1.000 MBits/s

— hochwertiger und pflegeleichter Laminat in Holzoptik in der gesamten Wohnung

— Exklusive Badausstattung mit Badewanne, flacher Dusche mit Pendeltüre, Waschbecken mit Unterschrank, beleuchteter und beheizbarer Spiegel und Handtuchheizkörper

— Moderne Einbauküche mit Elektrogeräten und viel Stauraum

— Riesige Terrasse und sonniger Garten nach Südwesten

— großer Kellerraum (8,96 m^2) mit WM/TR-Anschluss

— 1 Garage mit Wallbox

— 1 Außenstellplatz

Sonstiges

WOHNFLÄCHEN
Diele 6,85 m^2
Bad 7,37 m^2
Kind 12,25 m^2
Schlafen 13,64 m^2
Wo/Ess/Ko 33,64 m^2
Abst. 2,16 m^2
Balkon 1/2 5,16 m^2
Gesamt 81,07 m^2

MIETAUFSCHLÜSSELUNG
Miete Wohnung 891,- € (~11,00 €/m^2)
Miete Küche 60,- €
Miete Garage 60,- €
Miete Stellplatz 30,- €

Die Nebenkosten werden, inklusive Heizung, mit 240,- € im Monat angesetzt. Dies ist eine Schätzung, die genaue Abrechnung des individuellen Verbrauchs, erfolgt am Jahresende.

Gesamtmiete 1.281,- € monatlich!

Das gesamte Mietobjekt wurde in möglichst klimafreundlicher und energiesparender Bauweise erstellt. Um ein möglichst klimaneutrales (und für Sie auch kostengünstiges) Wohnen zu ermöglichen, gewinnt das Haus Energie über die PV-Anlage auf dem Dach und speichert sie in entsprechend großen Pufferspeichern. So wird ein Beitrag zur klimafreundlichen Produktion von Strom geleistet. Außerdem steht in jeder Garage eine Wall-Box zur Aufladung von Elektrofahrzeugen zur Verfügung. Der Abschluss eines Stromliefervertrages mit dem Vermieter ist Voraussetzung für das Zustandekommen eines Mietverhältnisses.

Team Immo4plus
Tel. 00491794419729
info@immo4plus.de



Ihr Ansprechpartner

Team Immo4plus

Tina Haberer & Petra Binder

Telefon: 00491794419729

E-Mail: info@immo4plus.de

Diese Immobilie online