

# Exposé

## Einfamilienhaus in Schwandorf

### Charmantes Einfamilienhaus in Traumlage mit Ausbaupotenzial



Objekt-Nr. OM-322859

### Einfamilienhaus

Verkauf: **280.000 €**

Ansprechpartner:  
Rolf Bischoff

92421 Schwandorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1984	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	594,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renovierungsbedürftig
Etagen	2	Schlafzimmer	3
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	125,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Entdecken Sie dieses freistehende Einfamilienhaus aus dem Jahr 1984, das mit solider Bausubstanz überzeugt und gleichzeitig Raum für Ihre individuellen Renovierungswünsche bietet. Eingebettet am Ende einer ruhigen Sackgasse bietet das Haus einen unverbaubaren Blick auf die idyllische Naab und garantiert naturnahe Erholung bei gleichzeitig zentraler Lage. Trotz dieser traumhaften Lage ist das Stadtzentrum von Schwandorf in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Eigenschaften des Hauses:

- Baujahr: 1984
- Grundstück: 594 Quadratmeter
- Wohnfläche: ca. 125 Quadratmeter plus Ausbaupotenzial im Dachgeschoss
- Bauweise: Massivbauweise mit Hohllochziegel und Spannbetondecken
- Keller: Voll unterkellert – ausgeführt mit wasserundurchlässigem Beton (weiße Wanne)
- Kanal: an öffentlichen Kanal angeschlossen
- Brunnen: Eigenbrunnen vorhanden
- Internet: Glasfaseranschluss bereits am Haus
- Garagen: 2 geflieste Garagen, eine davon größer dimensioniert passend z. B. für einen PKW und Anhänger (mit Werkstattgrube + elektrischem Kran)
- Zusatzgebäude: separate Werkstatt und separater Geräteraum mit Freisitz
- Lage: Ruhige Sackgasse, zentrumsnah
- Aussicht: Unverbaubarer Blick auf die Naab
- Nähe zur Innenstadt: Stadtzentrum Schwandorf in nur wenigen Minuten zu Fuß erreichbar

Das Haus verfügt über ein geräumiges Erdgeschoss und ein noch nicht ausgebautes Dachgeschoss, das Ihnen zusätzliche Wohnfläche nach Ihren Vorstellungen bietet. Der großzügige Keller kann vielseitig genutzt werden und rundet das Raumangebot perfekt ab.

Nutzen Sie die Chance, dieses Haus nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und schaffen Sie sich Ihr persönliches Traumdomizil. Die perfekte Verbindung von Ruhe und Erreichbarkeit macht diese Immobilie zu einer Rarität auf dem Markt.

## Ausstattung

Das Erdgeschoss ist in folgende Räume unterteilt:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Kinderzimmer
- Wohnküche
- Diele
- Vollbad
- Gäste-WC
- Speisekammer

- Abstellkammer

Kellerräume:

- Gästezimmer / Partyraum
- Duschbad
- Hobbyraum (gefließt)
- großzügige Waschküche (gefließt)
- Heizraum (gefließt)
- Öllageraum

Das Dachgeschoss ist noch nicht ausgebaut und kann als einzelner Raum hergerichtet oder unterteilt werden. Anschlüsse für Wasser/ Abwasser sowie Heizung sind bereits bis ins Dachgeschoss verlegt. Ebenfalls ist bereits Estrich im Dachgeschoss gegossen. Somit kann auch das Dachgeschoss als Erweiterung der Erdgeschoss oder als separate Wohnung hergerichtet werden.

#### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC, Sonstiges (s. Text)

#### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## **Sonstiges**

Der angegebene Verkaufspreis stellt ein Mindestgebot dar. Es ist geplant die Immobilie im Rahmen eines Bieterverfahrens an den Interessenten mit dem attraktivsten Angebot zu veräußern.

Die Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt, Irrtümer können nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei den Gebäudeflächenangaben handelt es sich teilweise um ca.-Angaben. Ein gültiger Energieausweis liegt vor.

## **Lage**

Steckbrief: Schwandorf

•Lage: Die große Kreisstadt Schwandorf liegt im Herzen der Oberpfalz in Bayern, etwa 35 Kilometer nördlich von Regensburg.

•Einwohnerzahl: Rund 30.000 Einwohner.

•Verkehrsanbindung: Gute Anbindung durch die Autobahn A93 und A6 sowie mehrere Bundesstraßen; Bahnanschluss mit direkter Verbindung nach Regensburg, München und Nürnberg.

•Bildung: Kindergärten und verschiedene Schulformen vorhanden, darunter Grund- und Mittelschulen, Realschulen, Wirtschaftsschule, Gymnasium und Berufsschulen.

•Freizeit und Kultur: Bekannt für das Erlebnisbad Schwandorf, das kulturelle Angebot und die Nähe zu den Oberpfälzer Seen.

•Sehenswürdigkeiten: Der historische Stadtplatz mit der Stadtkirche St. Jakob, die Schwandorfer Altstadt mit seinen historischen Bauwerken wie dem Stadtmuseum und der nahegelegene Kreuzberg.

•Wirtschaft: Industriell und gewerblich geprägt mit mittelständischen Unternehmen und einem gut funktionierenden Einzelhandel mit verschiedensten Supermärkten und Fachgeschäften.

•Natur: Zahlreiche Wander- und Radwege rund um Schwandorf und entlang der Naab laden zur Erholung ein. Die Naab bietet die Möglichkeit für Wassersport und Angeln.

Die Stadt bietet durch ihre Mischung aus historischer Tradition und modernem Leben sowohl für Bewohner als auch für Besucher viele Annehmlichkeiten und eine hohe Lebensqualität.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	232,60 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Außenansicht v. Süden

# Exposé - Galerie



Blick von der Terrasse



Vorgarten

# Exposé - Galerie



Blick auf die Naab



Südseite



Garten Nordseite

# Exposé - Galerie



Hofeinfahrt



Eingang



# Exposé - Galerie



Nebengebäude



Wohnzimmer EG



Schlafzimmer EG

# Exposé - Galerie



Kinderzimmer EG



Diele EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Gäste WC - EG

# Exposé - Galerie



Abstellraum EG



Partyraum / Gästezimmer Keller

# Exposé - Galerie



Bad Keller



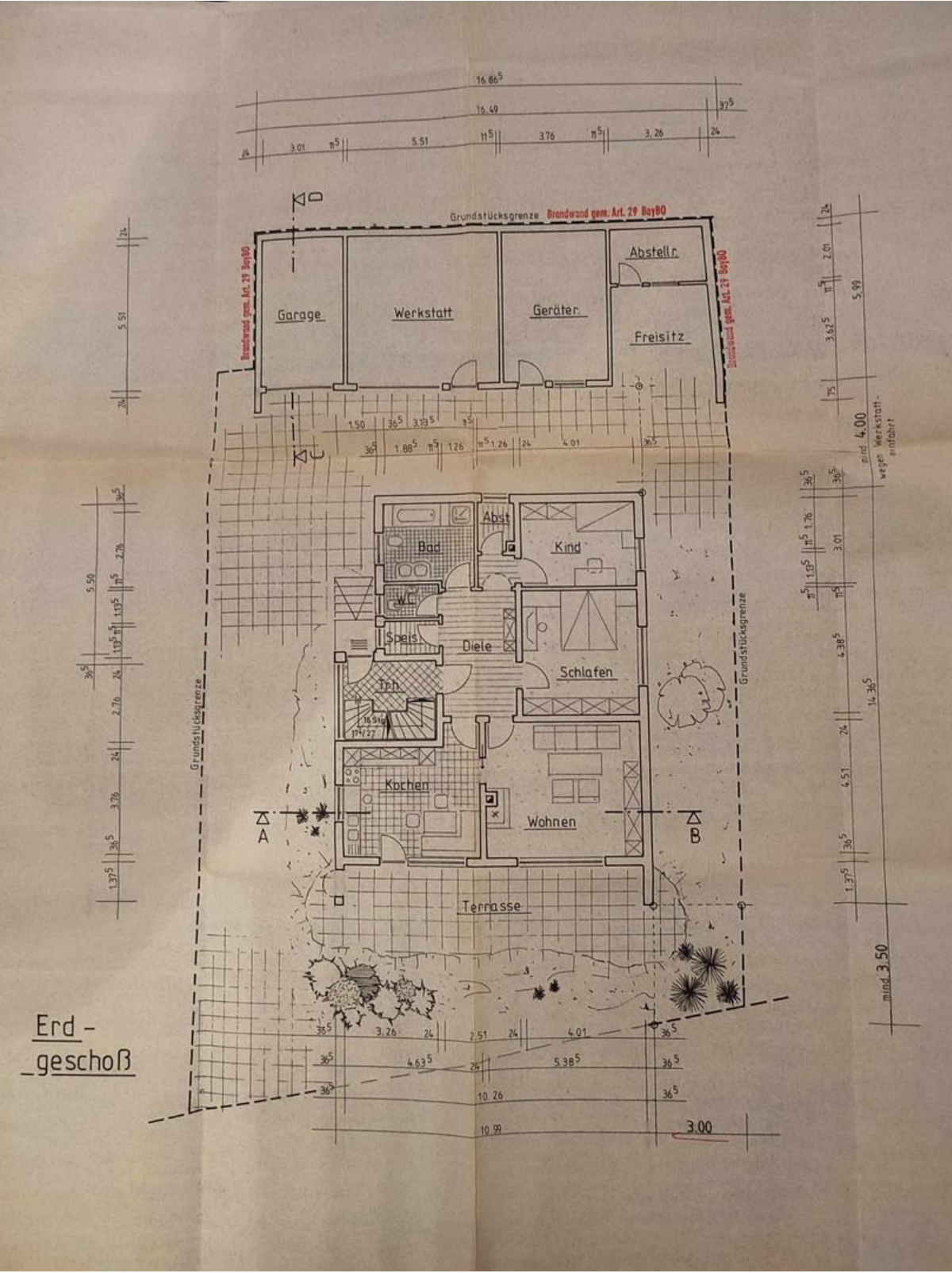
Waschküche Keller

# Exposé - Galerie



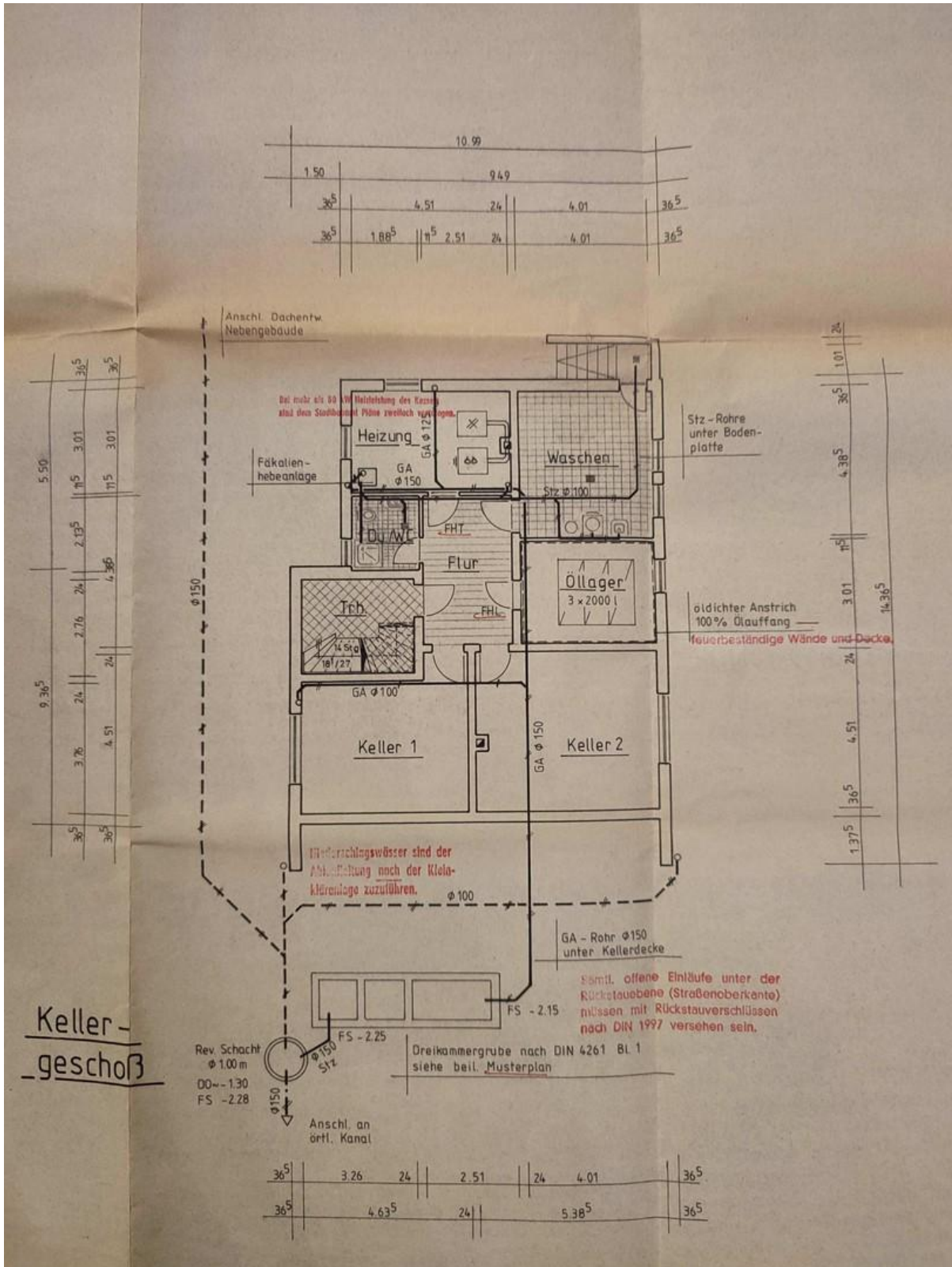
Heizungsraum Keller

# Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss

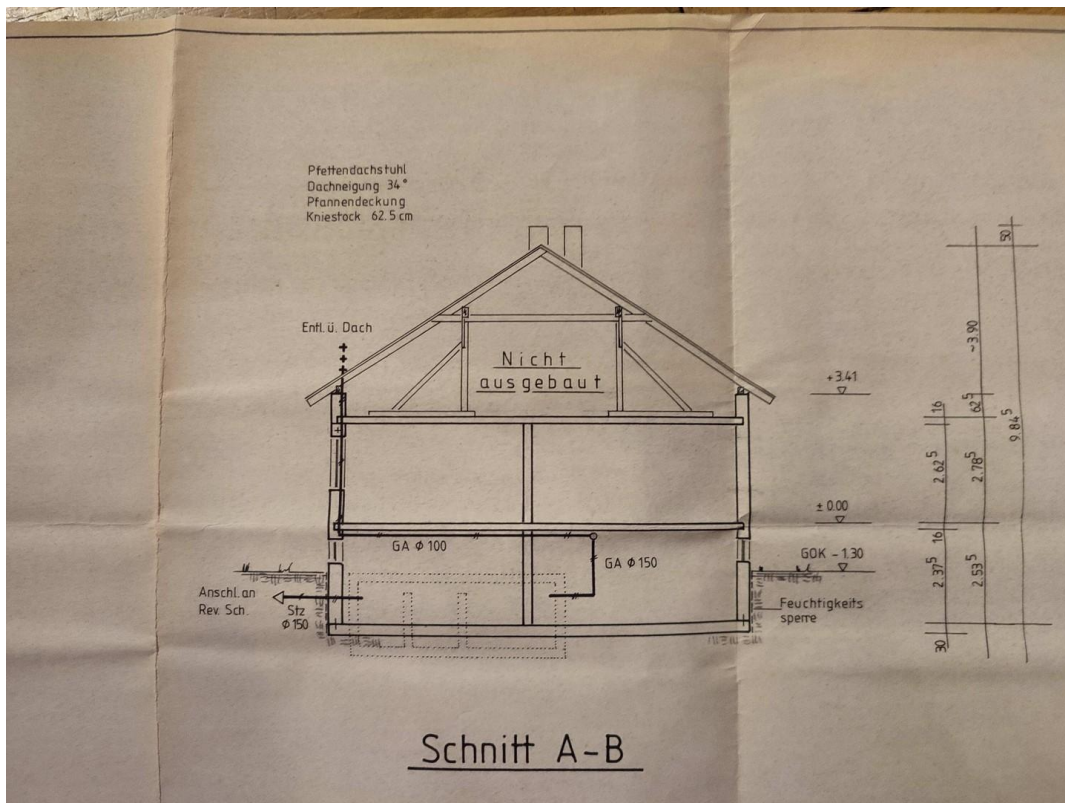
# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss



# Exposé - Grundrisse



Schnitt A-B