

# Exposé

## Einfamilienhaus in Maxhütte Haidhof

**\*\*BAVARIAN CHALET\*\* Traumhaftes Einfamilienhaus - ein Haus wie kein Zweites !**



Objekt-Nr. **OM-329207**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **930.000 €**

Ansprechpartner:  
Alexandra Wanitschka  
Telefon: 0160 5500048

93142 Maxhütte Haidhof  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	890,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	2	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	197,00 m <sup>2</sup>	Carports	2
Nutzfläche	113,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein \*Bavarian - Chalet\*

in schönster Umgebung inkl. Ausstattung

-zum Erstbezug

Dieses Traum - Zuhause bietet ein außergewöhnliches Wohnerlebnis, das sowohl Komfort, als auch Stil verbindet.

Kernsaniert 2024 und bereits mit einer Qualitäts- Küche und passendem Essbereich ausgestattet , wartet es auf seinen neuen Besitzer zum Erstbezug.

Energieeffizient, - auf dem neuesten Stand - und mit Smart Home Elementen ausgestattet finden Sie hier ein Objekt der Extraklasse.

Schon beim Betreten des Hauses sorgt der Eingangsbereich ,

dafür , dass Besucher und Bewohnern sich gleichermaßen, direkt beim Betreten des Hauses entspannen und wohlfühlen können.

Eine besonders durchdachte Architektur trennt das Büro vom restlichen Wohnbereich, was Privatsphäre und Professionalität zugleich garantiert.

Aufgrund der Fußbodenheizung, die das gesamte Gebäude auch klimatisiert, wird das Arbeiten und Leben in diesem Haus noch angenehmer und komfortabler.

Das Haus besticht durch einen rustikal White Washed Massivparkettboden, der eine gemütliche und wohnliche Atmosphäre in allen Räumen schafft und sich stilvoll zu den freigelgten Deckenbalken ergänzt.

Die Treppe aus massivem Holzparkett ist nicht nur ein funktionales Element, sondern auch ein echter Eyecatcher , vorbei an der Treppe führt der Weg direkt der zum gemütlichen und hellen Wohnraum mit ganz besonderer Ausstrahlung .

Die offene Raumgestaltung sorgt für ein Gefühl von Weite und Freiheit, während optische Trennungen die verschiedenen Wohnbereiche klar definieren.

Der Essbereich, der durch einen beidseitig sichtbaren Kamin vom Wohnbereich getrennt ist, bietet einen herrlichen Blick in den Garten.

Im Obergeschoss setzt sich der luxuriöse und ambientereiche Stil fort.

Weniger ist mehr - ist hier gelungen .

Der Flur mit hohen, weißen Deckenbalken beeindruckt durch seine Helligkeit und Eleganz.

3 traumhaft schöne Schlafzimmer sowie ein Wohlfühl- Bad finden sich ebenfalls im Obergeschoß.

## Ausstattung

Kernsaniert 2024

- + Vollwärmeschutz
- + Wärmepumpenheizung
- + Fußbodenheizung +
- + Klimaanlage über den Boden
- + Weinkeller
- + Gästebereich & Gästebad im Souterrain

- +weitere 3 Kellerräume
- \* Elektrische Aussenrollos mit Lamellen in schwarz
- \* 2 -fach verglaste Designfenster mit Sprossen und bodengleiche Schiebetüren im Industrial Stil
- \* einbruchssichere Haustüre in Übergröße mit Seitenglas
- Massivholzparkett Eiche " Washed White" in allen Wohnräumen
- Natursteinboden im Eingang & Büro
- Bricks Natursteinfliesen als Fliesenspiegel & im Badezimmer
- ital. Designfliesen in Fischgrätoptik im Badezimmer
- Hohe Decken und freigelegte Deckenbalken
- Chalet brown im EG ( Deckenbalken)
- Vintage Hystorical White im OG ( Deckenbalken )
- Einzelraumklimatisierung
- Deckeneinbaustrahler
- Massivholzschiebetüren mit Stahlaufhängung & Holztüren
- Massivholztreppe mit Parket aus Stahlbeton mit Lichtsensoren
- +Qualitäts-Einbauküche von Global ( Neu ) mit allen Elektrogeräten in Lava Grey.
- +Backofen in angenehmer Höhe
- +Dunstabzug von SMEG
- +Kühl - Gefrierkombination in Übergröße mit Gemüsefächern
- +Induktionsherd
- +Geschirrspüler mit LED Anzeige am Boden von Neff
- +Eckspülbecken
- + Bodenbeleuchtung / Ambient Light
- +Einbaustrahler
- +Abstellraum zur Küche mit doppelseitiger Schiebetüre
- \*Badezimmer LED Spiegel
- \*Doppelwaschtisch aus Antikholz mit Marmorplatte und Grohe \*Amaturen
- \*freistehende Badewanne
- \*ebenerdig begehbare, große Dusche
- +Bio Ethanol Qualitätskamin als Raumteiler installiert
- +Eingangsbereich (teilweise )angelegt
- +LED-Beleuchtung am Boden / Pflaster im Eingangsbereich
- +Haustüre überdacht und mit Bewegungsmelder versehen
- +Kamerasystem / Smarthome
- +Aussenanlagen im Eingangsbereich angelegt, gepflastert, +eingefriedet & begrünt

+Doppelcarport mit geschlossenen Seitenwänden

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

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

## Sonstiges

IWA Immobilien GmbH

Postweg 6a

93158 Teublitz

Tel: 0160 5500048

E-Mail: lovehome.immo@t-online.de

## Lage

Das Objekt liegt in Leonberg Maxhütte-Haidhof.

In näherer Umgebung finden Sie eine perfekte Infrastruktur in jedem Bereich.

Für Pendler bietet die Nähe zur Autobahn A93 eine bequeme Anbindung an umliegende Städte wie Regensburg und Amberg, Schwandorf oder Nürnberg.

Darüber hinaus mehrere Einkaufsmöglichkeiten und Kindergärten, ein Kino, Restaurants und die Seenlandschaft - eine gute medizinische Versorgung und verschiedene Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. eine Grün- und Parkanlagen) erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Die Autobahn Richtung Regensburg / München / Nürnberg ist zügig erreichbar.

**Infrastruktur:**

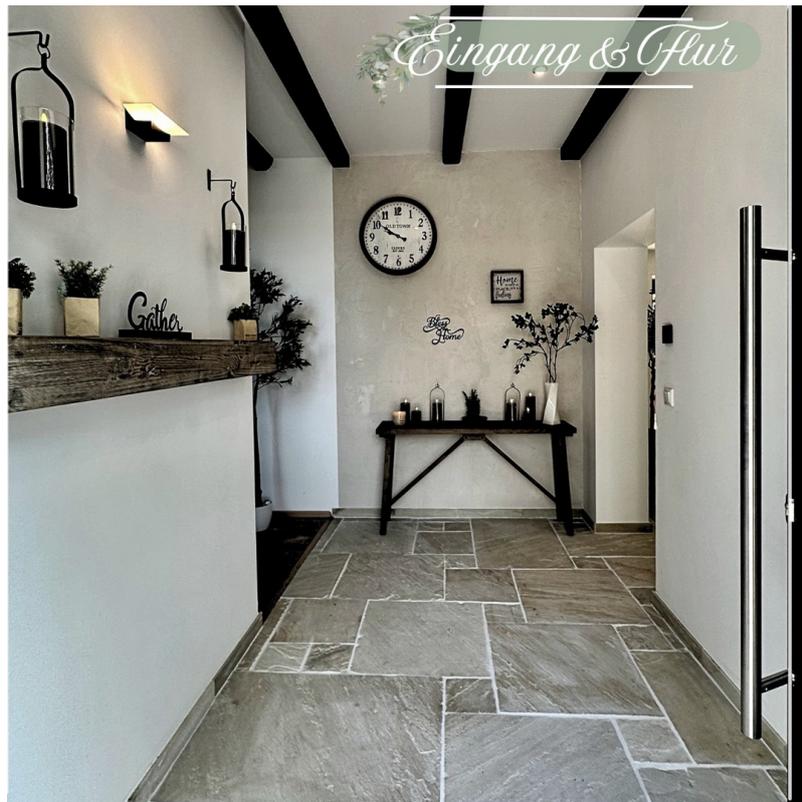
Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Galerie



Ansicht Hauseingang

# Exposé - Galerie



Eingang & Flur



Eingang zum Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Wohnbereich

# Exposé - Galerie



Offener Wohn - Essbereich



# Exposé - Galerie



Essbereich



Essbereich

# Exposé - Galerie



Essen & Küche



Wohnen & Kaminecke

# Exposé - Galerie



Wohnbereich mit viel Ambiente



Neue Einbauküche

# Exposé - Galerie



Hochwertige Küche



# Exposé - Galerie

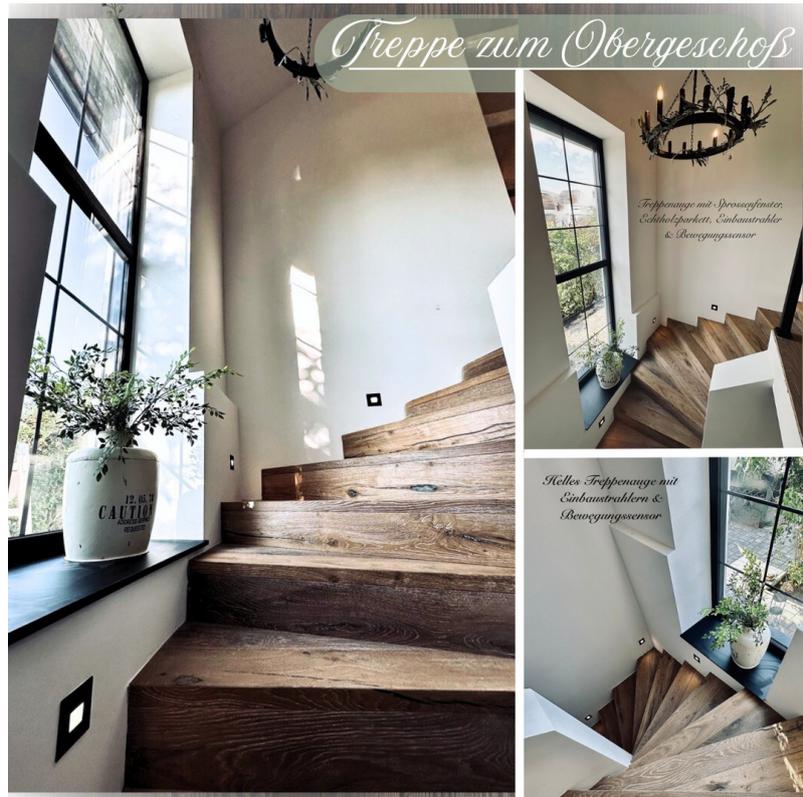


Abstellraum



Gäste WC im Erdgeschoß

# Exposé - Galerie



Treppe



Treppe zum OG

# Exposé - Galerie



Flur OG



Flur OG

# Exposé - Galerie



treppe OG



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 1



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Ankleide



Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2

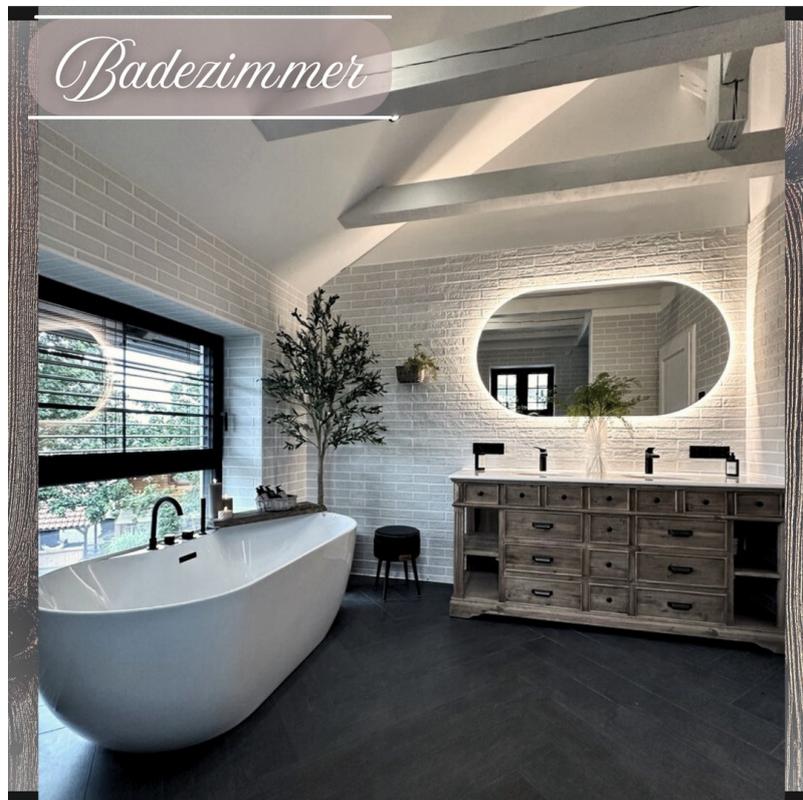


Schlafzimmer 2

# Exposé - Galerie

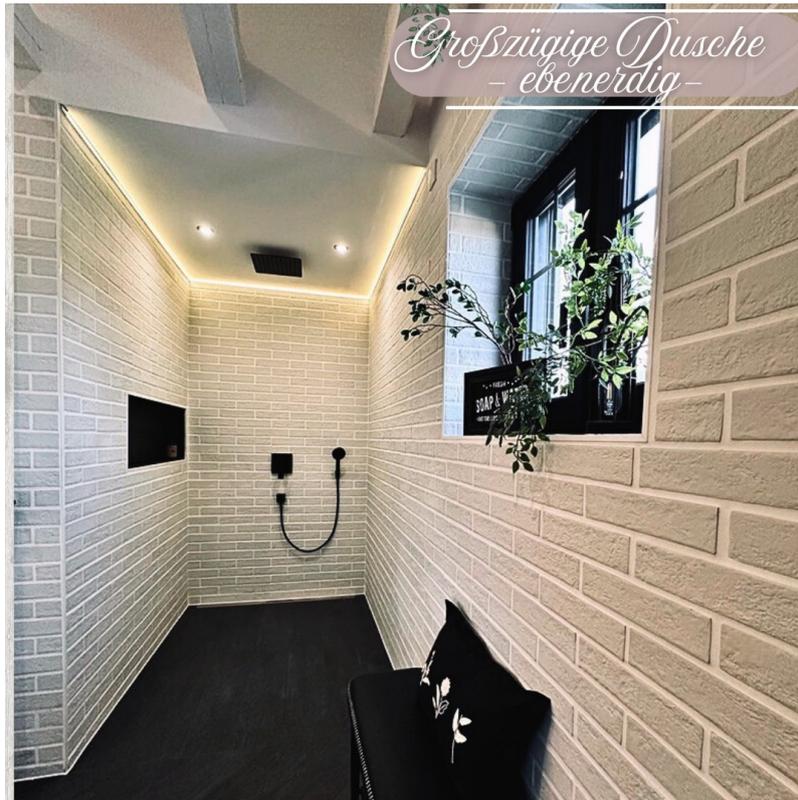


Schlafzimmer 3

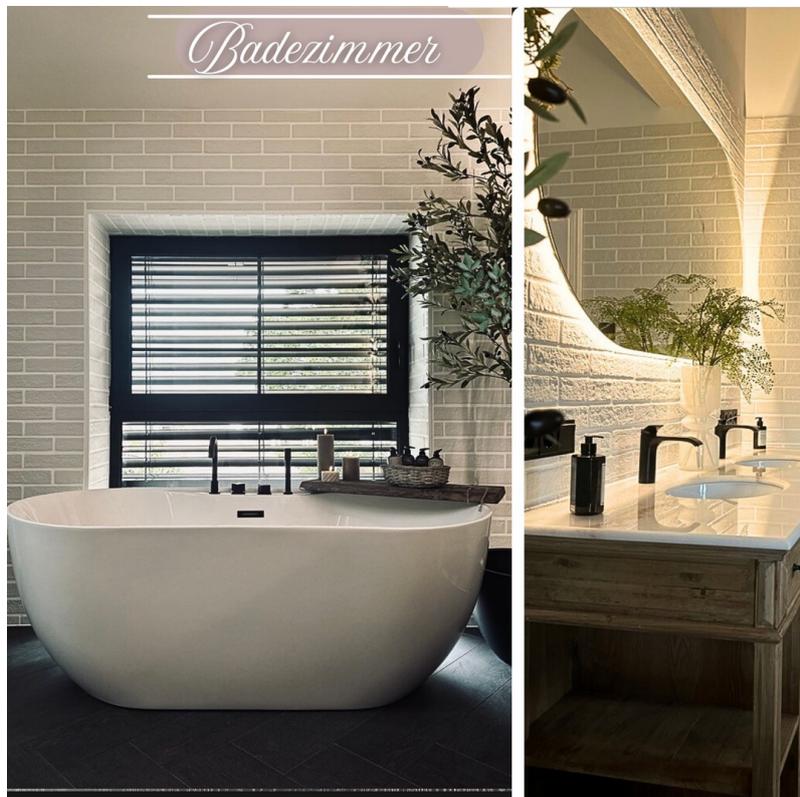


Badezimmer

# Exposé - Galerie



Ebenerdige Dusche

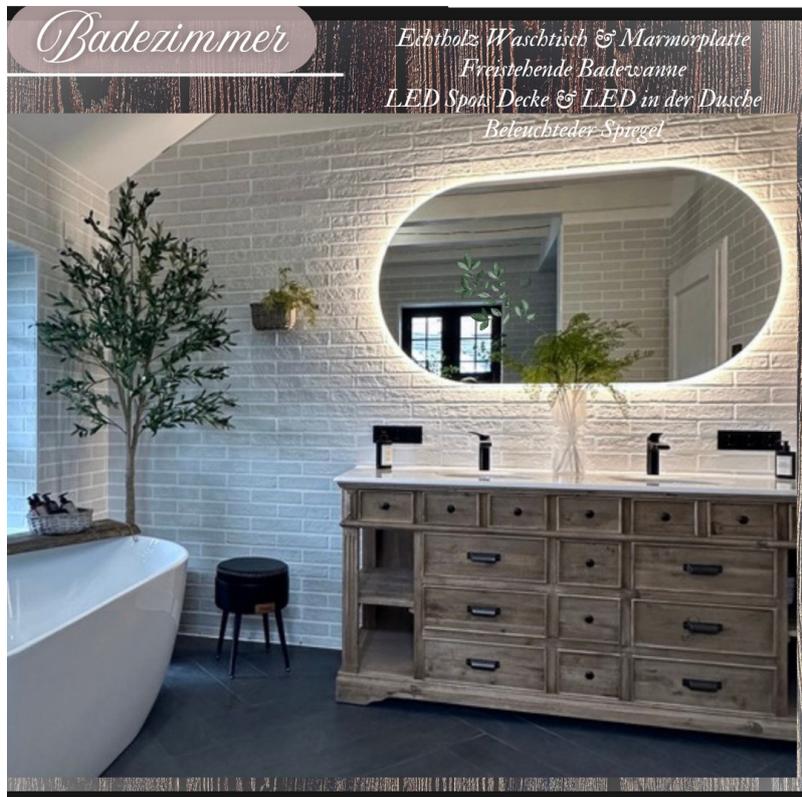


Freistehende Badewanne

# Exposé - Galerie



Traumhaftes Bad



Marmor & Altholzwaschtisch

# Exposé - Galerie

## *Bavarian Chalet* KELLERGESCHOSS / WEINKELLER

das Kellergeschoß bietet die Möglichkeit eines  
Gästezimmers mit Bad & einen Weinkeller



Weinkeller ( in Erstellung)

## *Bavarian Chalet* KELLERGESCHOSS

das Kellergeschoß bietet die Möglichkeit eines Gästezimmer  
mit Zugang zum Garten sowie einem Bad & einen Weinkeller  
( noch nicht ausgebaut derzeit )



Keller/ Gäste in Erstellung

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## GRUNDRISS



### ERDGESCHOSS



### OBERGESCHOSS

