Exposé

Lichtdurchflutete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon & Gartenzugang in idyllischer Lage

93164 Waldetzenberg

Übersicht

Kaufpreis:	297.000 €
Provision:	3,00% inkl. MwSt.
Wohnfläche:	ca. 120 m²
Zimmer:	4
Schlafzimmer:	2
Etagen:	1. OG
Baujahr:	1974
Garage:	Einzelgarage
Heizungsart:	Ölheizung
Verfügbar ab:	Nach Absprache

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause: Diese außergewöhnlich großzügige Eigentumswohnung im 1. OG eines 3 Parteienhauses, vereint Wohnkomfort, Licht und Naturverbundenheit auf ideale Weise.
Auf ca. 120 m² Wohnfläche entfaltet sich ein harmonisches Wohnkonzept mit offen gestalteten Bereichen und einer angenehmen Großzügigkeit. Der helle Wohn- und Essbereich mit stilvollen, sichtbaren Holzbalken schafft eine einladende Atmosphäre und bildet das Herzstück der Wohnung – ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Die großen Fensterflächen sorgen für ein lichtdurchflutetes Ambiente und eröffnen den direkten Zugang zu dem großzügig umlaufenden Balkon. Ob morgendlicher Kaffee auf dem Südbalkon oder entspannte Abendstunden auf dem Westbalkon – hier genießen Sie Sonne zu jeder Tageszeit.
Ein echtes Highlight ist das Gartennutzungsrecht mit direktem Zugang vom Balkon – perfekt für Familien, Naturliebhaber oder alle, die sich ihren persönlichen Rückzugsort im Grünen schaffen möchten.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Flexibilität: Ein ruhiges Schlafzimmer mit Ankleide und Balkonzugang, ein weiteres großzügiges Zimmer mit eigenem WC sowie ein komfortables Badezimmer mit Dusche und Badewanne runden das Angebot ab.
Diese Wohnung vereint Großzügigkeit, Charme und Lebensqualität – ideal für alle, die das Besondere suchen.

Ausstattung & Besonderheiten

- Ca. 120 m² Wohnfläche mit großzügigem Grundriss
- Offener Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Separate Küche mit angrenzender Speisekammer
- Sichtbare Holzbalken für ein besonderes Wohnambiente
- Großer Umlaufender Balkon (Süd- und Westausrichtung)
- Direkter Zugang zum Garten vom Balkon
- Schlafzimmer mit Ankleide und Balkonzugang
- Weiteres großes Schlafzimmer mit eigenem WC
- Garage inklusive
- Kellerabstellraum inklusive
- Ölheizung
- Energiebedarf: 137,4 kWh/(m²·a)

Lage & Umgebung

Die Immobilie befindet sich in Waldetzenberg, einem charmanten Ortsteil der Gemeinde Laaber – eingebettet in eine reizvolle Naturlandschaft westlich von Regensburg.

Hier genießen Sie die perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen im Grünen und einer guten Anbindung an die Stadt. Die Umgebung ist geprägt von Wäldern, Wiesen und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder einfach zum Abschalten vom Alltag.

Gleichzeitig erreichen Sie die Stadt Regensburg in kurzer Zeit, sodass Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte sowie kulturelle Angebote bequem verfügbar sind.

Diese Lage ist wie gemacht für alle, die Natur, Ruhe und Lebensqualität schätzen, ohne auf die Vorzüge der Stadt verzichten zu wollen.

Energie & Versorgung

- Energieträger: Öl
- Heizungsart: Ölheizung
- Energieausweis: Liegt bei Besichtigung vor
- Energieeffizienzklasse: Liegt bei Besichtigung vor

Ihre Ansprechpartner & Besichtigung

Kontaktperson: Marcel Graf
Telefon: 0175 9000210 | 09491 9545185
E-Mail: info@graf-immobilienagentur.de
Website: www.graf-immobilienagentur.de

Bürozeiten: Montag - Freitag, 7:00 – 18:00 Uhr

Nächste Schritte

- Besichtigung vereinbaren per Telefon oder E-Mail
- Grundriss liegt zur Einsicht bereit
- Finanzierung & Förderung – gern unterstützen wir bei der Beantragung

Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer oder von Dritten übermittelt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Interessenten sind dazu aufgefordert, sämtliche Objektangaben eigenverantwortlich zu prüfen. Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung sowie Irrtümer bleiben vorbehalten.