



Helles und großzügiges Doppelhaushälfte in Mintraching

Objekt: 25-12-104 • 93098 Mintraching / Mangolding
350.000,00 €



HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Daten im Überblick

ImmoNr	25-12-104
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Schmiedweg
Hausnummer	2
PLZ	93098
Ort	Mintraching / Mangolding
Wohnfläche	ca. 101 m ²
Anzahl Zimmer	3
Anzahl Schlafzimmer	2
Anzahl Badezimmer	1
Grundstücksgröße	ca. 121 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befuerung	Pellet, Elektro
Heizungsart	Elektro-Heizung, Holz-Pelletheizung
Etagenzahl	2
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	1 Freiplatz
Terrasse	Ja
Baujahr	1950
Zustand	Saniert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	208,36 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	05.07.2030
Baujahr lt. Energieausweis	2008
Energieeffizienzklasse	G
Kaufpreis	350.000,00 €
Außen-Provision	3,00%

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de

Lageplan



Lageplan

Lage

Mintraching ist eine Gemeinde im Landkreis Regensburg, Oberpfalz, Bayern – etwa 15 km südöstlich von Regensburg und rund 5 km vom Unterzentrum Neutraubling entfernt. Die Gemeinde besteht aus 26 Ortsteilen, darunter Mintraching (Kernort), Mangolding, Moosham, Sengkofen, Rosenhof und Scheuer.

Straßenverkehr: Das Gemeindegebiet ist an Kreis- und Staatsstraßen sowie über die B8, B15 an regionalen Straßen angebunden. Ein Autobahnanschluss (A3 – Nürnberg–Regensburg–Passau) befindet sich bei Rosenhof, etwa 5 km entfernt. Regelmäßige Busverbindungen führen nach

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Regensburg, Neutraubling und Umgebung. Nur wenige Kilometer zum Güterverkehrszentrum Regensburg sowie zum Flughafen München (~75 km).

Mintraching übernimmt die Funktion eines Kleinzentrums mit Einkaufsläden (Supermarkt, Bäckerei, Metzgerei), Kindergarten, Hort, Grundschule und Seniorenheim. Eine Kinderkrippe ist in Planung.



Impressionen



Luftaufnahme



Luftaufnahme

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Beschreibung

Wir heißen Sie in Ihrem neuen Zuhause willkommen – einer charmanten und durchdacht geplanten Doppelhaushälfte in ruhiger Wohnlage von Mintraching, nur wenige Minuten von Regensburg entfernt.

Die Immobilie überzeugt durch eine großzügige Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein behagliches Wohnambiente auf mehreren Ebenen.

Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den einladenden Eingangsbereich mit Diele, von dem aus Sie direkten Zugang zur offenen Küche mit angrenzendem Essbereich haben. Die hochwertige Einbauküche überzeugt durch ihre funktionale Gestaltung und bietet ausreichend Platz für kulinarische Entfaltung.

Angrenzend sorgt ein stilvoller Kaminofen an kalten Tagen für eine angenehme Wohlfühlatmosphäre. Zudem steht Ihnen ein großzügiges Badezimmer mit Dusche und Badewanne zur Verfügung, perfekt für entspannte Momente nach einem langen Tag.

Über eine Treppe erreichen Sie das Obergeschoss. Hier befinden sich ein geräumiges Schlafzimmer, ein Kinderzimmer, das auch ideal als Arbeitszimmer genutzt werden kann sowie ein separates Gäste-WC.

Die durchdachte Raumaufteilung bietet ideale Rückzugsmöglichkeiten für Paare, kleine Familien oder Berufstätige im Homeoffice.

Das Dachgeschoss beherbergt eine helle, offene Galerie, die vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet, etwa als Atelier, Leseecke, Büro oder Hobbyraum. Hier können Sie Ihrer Kreativität freien Lauf lassen und Ihre individuellen Wohnideen verwirklichen.

Diese gepflegte Doppelhaushälfte vereint die Vorzüge einer naturnahen Wohnlage mit der Nähe zur Stadt, modernen Wohnkomfort mit funktionaler Gestaltung. Sie eignet sich ideal für Familien oder Paare, die ein besonderes Zuhause mit viel Potenzial suchen.



Ausstattung Beschreibung

- *Bodentiefe Fenster
- *Französischer Balkon
- *Separates Gäste-WC
- *Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- *Große Galerie
- *Hochwertige, maßgeschneiderte Einbauküche
- *Kernsanierung im Jahr 2004 inkl. Dach und Dämmung
- *Bezugsfrei ab sofort

Sonstige Angaben

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter der Tel.: 0157 - 50120577 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) die Provision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Weder der Makler noch die HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) übernimmt hierfür Haftung.

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

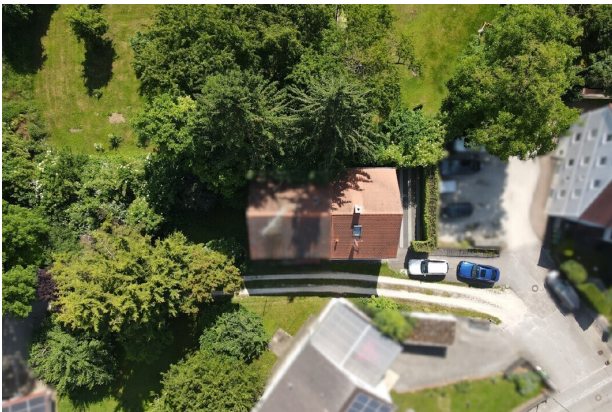
ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Terrasse



Eingang



Eingang

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Küche und Essbereich



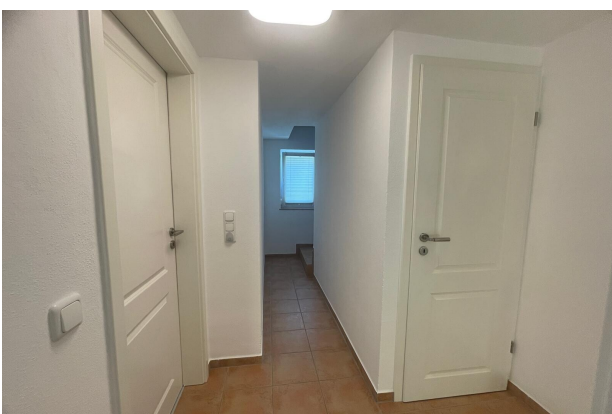
Küche und Essbereich (2)



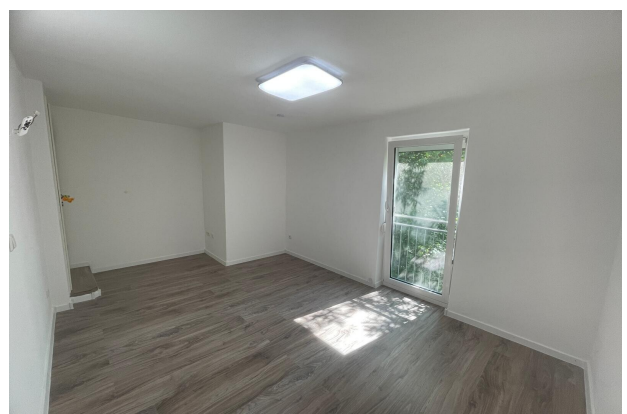
Badezimmer UG



BadezimmerUG



Flur OG



Kinderzimmer

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Kinderzimmer



Schlafzimmer/Büro



Schlafzimmer/Büro



Galerie



Galerie



Gäste-WC

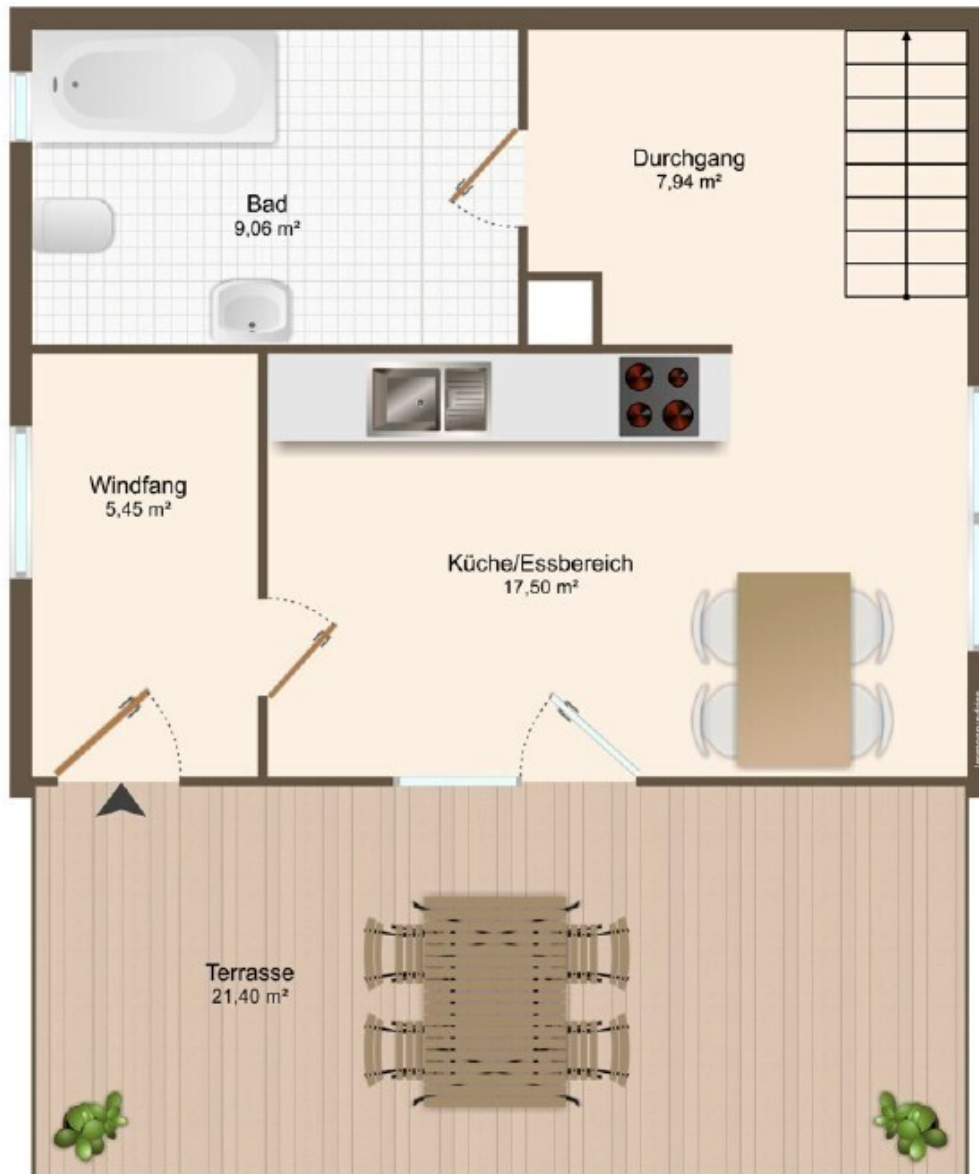
HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

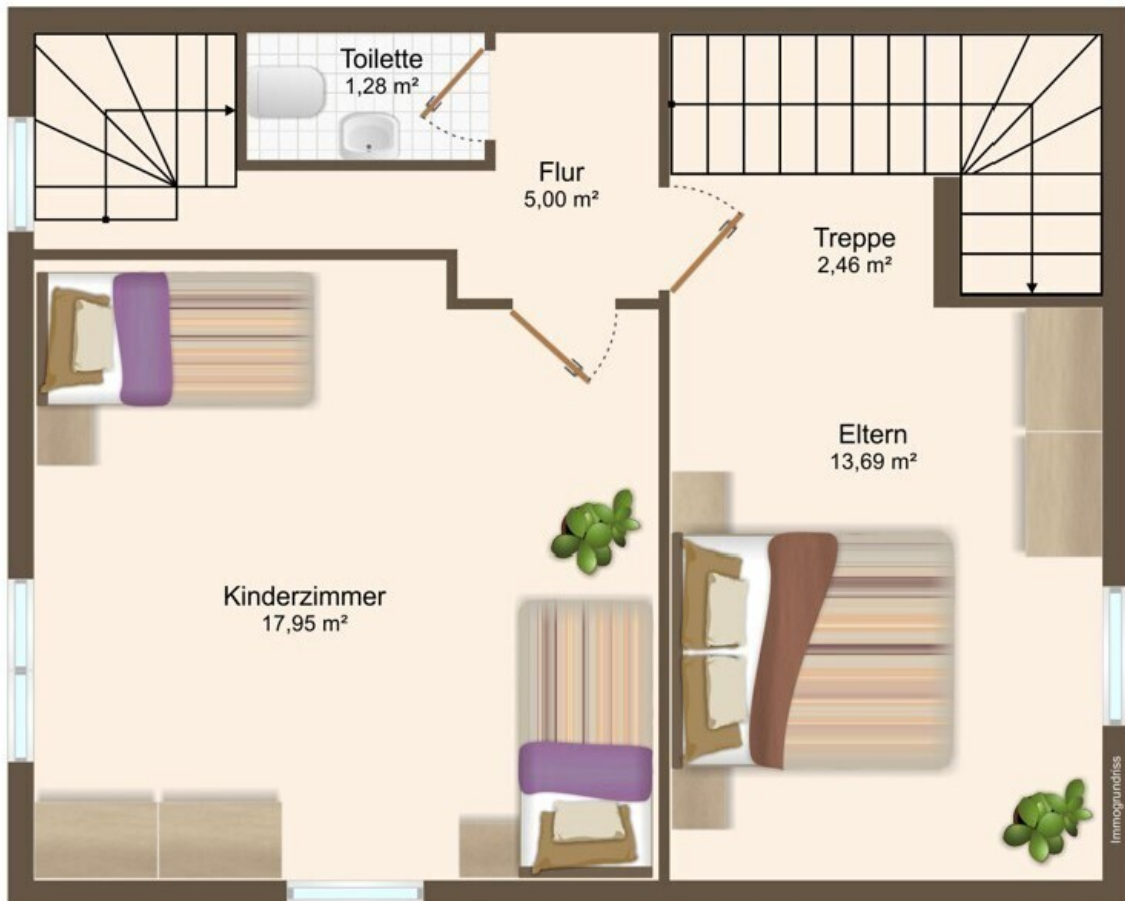
Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de

Grundriss



EG



OG



DG



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Ioana Buda
HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)
Dr.-Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Telefon: +49 157 50120577

Mobil: +49 157 50120577

E-Mail: ioana.buda@hvverwaltungsug.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungsug.de
www.hvverwaltungsug.de