



## 92358 Seubersdorf in der Oberpfalz / Eichenhofen

### Gepflegtes Anwesen



**547.000 €**

Kaufpreis

**185 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**1788 m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

**Gloßner Immobilien**  
Hans Werner Gloßner  
Tel.: 09181-1299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

#### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	185 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche	1.788 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	4

#### Preise & Kosten

Kaufpreis	547.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl.



## Ausstattung

### Allgemein

Gartennutzung ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Befuerung

Öl ✓

### Stellplatzart

Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

+ Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung

+ 1999 Errichtung einer 4-fach Garage  
+ Solaranlage auf dem Garagendach

+ Hauptgeschoss  
o 2018 Sanierung der Wohnung  
o Teilweise Bodenbeläge aus Eichenparkett  
o Fliesen in Juramarmoroptik  
o Wohnen mit Schwedenofen  
o Moderne Einbauküche  
o Neuwertige Innentüren  
o Teilweise elektrische Rollläden  
o Neuwertiges barrierefreies Bad

+ Souterrain  
o Wohnen mit Schwedenofen  
o Terrasse mit Markise  
o Modernes Bad mit Waschmaschinenplatz  
o Zusätzliches WC  
o Eigener Hauseingang  
o Ölheizung mit 3 x 1500 Liter Kunststofftanks

+ Dachgeschoss  
o Mit Balkon  
o Nicht ausgebaut

+ Außenanlagen  
o Rasenmäherroboter  
o Holzschuppen  
o Weitere Möglichkeit für eine zusätzliche Garage am Grundstück



## Beschreibung

Wunderbar ländlich mit einem fantastischen Ausblick gelegen präsentiert sich dieses Anwesen im Ortsteil Eichenhofen der Gemeinde Seubersdorf. Gepflegt vom Scheitel bis zur Sohle spiegelt sich das Anwesen mitsamt seinem Charme in jedem seiner Räumlichkeiten wieder.

Die Hauptwohnung konzentriert sich dabei auf das 1. Obergeschoss und dem hier gelegenen Mittelpunkt Wohnen und Leben. Die Etage wurde bereits komplett saniert und begeistert durch die moderne und exklusive Ausstattung.

Das Wohnen überzeugt durch seine Gemütlichkeit mit integriertem Holzofen und dem fast umlaufenden großen Balkon. Der bequeme Zugang zum Garten ist hier Richtung Nordosten gewährt.

Die separate Wohnküche ist mit einem großen Essplatz ausgestattet. Eine exklusive Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten lässt das Herz von Gourmetfreunden höher schlagen.

Drei Schlaf- bzw. Arbeitsräume ergänzen die Etage und lassen sich hervorragend möblieren. Das moderne Bad ist barrierefrei geschnitten.

Das Souterrain ist idealerweise mit einer kleinen Einliegerwohnung ausgebaut. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Schwedenofen, sowie die angrenzende Küche bieten jeglichen Komfort, die ein eigenständiges Wohnen auf dieser Etage ermöglicht. Ein Schlafzimmer sowie ein komplett ausgestattetes Bad mit Waschmaschinenplatz und ein extra Gäste-WC ergänzen das Untergeschoss.

Räume für Vorrat, Technik und der direkte Zugang zur Garage sowie ein eigener Hauseingang schließen sich hier an.

Das Grundstück selbst ist traumhaft angelegt. Die Bepflanzung ist perfekt ausgerichtet für eine geschützte Privatsphäre. Für sämtliche Geräte steht ein Holzschuppen zur Verfügung.

Eine Vierfachgarage bietet Platz für Autos und Fahrräder.

## Lage

Seubersdorf hat insgesamt rund 5000 Einwohner und besteht aus 7 ehemaligen Gemeinden. In der Gemeinde gibt es rund 150 klein- und mittelständische Gewerbe-, Handwerks-, Einzelhandels- und Dienstleistungsunternehmen.

Zwei Bahnhöfe an der Hauptstrecke Regensburg-Nürnberg, die Bundesstraße 8 sowie die Nähe zur Autobahn A3 binden die Gemeinde auch auf kurzem Wege an überregionale Verkehrsachsen an.

Das Kleinzentrum verfügt über mehrere Ärzte der Allgemeinmedizin, Zahnärzte, eine Apotheke, eine moderne Grund- und Mittelschule sowie Kindergärten und eine Kinderkrippe, Banken und eine Tankstelle.

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich am Ortsrand des Gemeindeteiles Eichenhofen.























