

# Exposé

## Einfamilienhaus in Regensburg

**Exklusives Einfamilienhaus Regensburg: Uni UKR -  
Erstbezug n. Eigennutzung, Garten & Top-Ausstattung**



Objekt-Nr. OM-418131

### Einfamilienhaus

Vermietung: **2.980 € + NK**

Rauberstraße  
93053 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2012	Übernahmedatum	01.02.2026
Grundstücksfläche	386,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	183,00 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Highlights:

- Erstbezug nach ausschließlicher Eigennutzung
- Bevorzugte, ruhige Wohnlage – Universität & Uniklinikum schnell erreichbar
- Hochwertiges, modernes Haus mit stilvoller Architektur und vollständig angelegtem Garten
- Helle, großzügige Räume durch bodentiefe Fenster & durchdachter Architekten-Grundriss
- Premium-Wohnkomfort auf drei Etagen mit Solarthermie, Enthärtungsanlage und Wallbox für E-Autos
- Auf jeder Etage ein voll ausgestattetes Tageslichtbad

## Ausstattung

Wohnen auf hohem Niveau

---

Raumaufteilung:

Geschoss 0: Einliegerbereich/Schlafzimmer, Bad, Technikraum, Abstellraum, Hobbyraum

Geschoss 1: Wohn-Essbereich, Küche, Speis, Gäste Bad, Hauswirtschaftsraum

Geschoss 2: Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Schlafzimmer 3, Masterbad

---

Wohnen:

- Fußbodenheizung
  - Schwedenofen / Kaminofen für besondere Wohnatmosphäre
  - Heller, moderner und großzügiger Wohn-Essbereich mit bodentiefen Fenstern
  - Alle Wohnräume erhalten einen neuen, weißen Anstrich für ein zeitloses Erscheinungsbild
- 

Küche:

- Voll ausgestattete Küche mit neuen Einbaugeräten (2025)
  - Speis / Vorratsraum mit vorhanden Einbau-Regalen direkt neben der Küche
- 

Schlafen:

- Haupt-Schlafzimmer mit maßgefertigtem Einbaukleiderschrank
  - 2 weitere Schlafzimmer teils mit vorhandenen Schranklösungen
- 

Praxisraum / Einliegerbereich / Homeoffice:

- Ein Raum flexibel nutzbar als Schlafräum / Praxisraum / Einliegerbereich / Homeoffice – mit eigenem angeschlossenem Bad

---

Tageslichtbäder:

- Auf jeder der drei Etagen Tageslichtbad
  - Komplett ausgestattet, möbliert und mit Fenster
  - Highlights: Begehbarer Glas-Dusche, Badewanne, etc.
- 

Hauswirtschaftsraum:

- Separater Hauswirtschaftsraum mit vorhandenen Regallösungen
- 

Stellplätze:

- 1,5-fach Garage mit Wallbox
  - 2 Außenstellmöglichkeiten auf dem Grundstück
  - Zusätzliche Parkmöglichkeiten: Sichere Straßenparkplätze in der verkehrsberuhigten 30er-Zone
- 

Garten

- Zwei Terrassen: Sonnenterrasse Süd (mit integriertem Sonnensegel und Edelholzbelag) + Frühstücksterrasse Ost
  - Blick ins Grüne: Wohlfühlgarten mit natürlichem Sichtschutz – harmonisch angelegt und pflegeleicht
  - Gartenhaus für Geräte & Lagerung
  - Separat überdachter Lagerplatz für Kaminholz
- 

Bodenbelag / Heizung:

- Hochwertige Bodenbeläge (Stäbchenparkett, Fliesen, etc.)
  - Energiesparende Bauweise
- 

Technik & Energie:

- Solarthermie
- Enthärtungsanlage
- Wallbox für E-Auto
- Effiziente Heiztechnik
- Highspeed-Internet
- Hochwertige Sicherheits-Fenster & Dämmung

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Lage:

- Kurze Wege zu Uni, Uniklinik, Schulen & Einkaufsmöglichkeiten
- Top-Wohngebiet
- Sehr gute und direkte Verkehrsanbindung (ÖPNV / Autobahn)
- Ruhig, sicher & familienfreundlich
- Natur-, Sport- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



hell+großzügig: Wohnen & Essen



Exklusive Einbauküche

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Ausblick



Tageslichtbad:Wanne+Glasdusche