

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 m²	Zustand	Neuwertig
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	6,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	183,00 m²	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 Schlafrum / Praxisraum / Einliegerbereich / Homeoffice – mit eigenem angeschlossenem Bad

Tageslichtbäder:

- Auf jeder der drei Etagen Tageslichtbad
- Komplette ausgestattet, möbliert und mit Fenster
- Highlights: Begehbare 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