

# Exposé

## Einfamilienhaus in Regensburg

**SELTEN: Freistehendes Haus mit Potenzial in TOPLAGE  
mit Südgarten am Donaupark / Westenviertel**



Objekt-Nr. **OM-444057**

**Einfamilienhaus**

Verkauf: **1.790.000 €**

93049 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	750,00 m <sup>2</sup>	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	261,00 m <sup>2</sup>	Garagen	2
Nutzfläche	377,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	4
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Keine Lust auf Sanierung?

- Freistehendes 1-2 Familienhaus mit Flachdach (Fischer Fertighaus)
- Mit Potenzial für bis zu 4 Nutzungseinheiten
- Sofort beziehbar
- Beliebte und ruhige Lage mit traumhaften Südgarten
- Bodentiefe Fenster lassen die Wohnräume mit dem naturnahen Aussenraum verschmelzen
- 2 Garagen + 2 Stellplätze
- Energetische Vollsanierung und Modernisierung 2015
- Hinterlüftete Fassade mit 2-lagigen Vollwärmeschutz aus Mineralwolle und Cedral Verkleidung
- Flachdach gedämmt und hinterlüftet
- Fenster mit 3-Scheiben-Verglasung
- Fussbodenheizung vollflächig über beide Geschosse
- Brennwert-Gasheizung, Vorbereitung für Solarthermie
- Geeignet für Wärmepumpennachrüstung
- Vinylböden in Wohnräumen, Bäder im OG und Kellerräume Fliesenböden
- Voll unterkellert
- Kameraüberwachung
- ERDGESCHOSS:

4,5 Zimmer, Wohnküche, Bad mit Dusche, separates WC, Abstellraum, Flur, Gartenterrasse, ca. 120 qm Wfl.,

- OBERGESCHOSS:

5,5 Zimmer (1-2 Wohnugen möglich) Aktuell: 5 Zimmer, Ess-Küche inkl. Küchenzeile und Geräte, 2 Bäder/WC, 2 Flure, 2 Balkone, Abstelle ca. 125 qm Wfl.

- UNTERGESCHOSS:

Neben Technik, Waschküche und Kellerräumen: 3 weitere Zimmer, Arbeitsstudio oder Gästezimmer, mit Tageslicht, beheizt mit Fussbodenheizung, WC/Bad im UG, separater Zugang ermöglicht es diesen Bereich auch als weitere Wohneinheit nutzbar zu machen.

## Ausstattung

Das Haus war bis vor wenigen Monaten bewohnt, es ist sofort beziehbar, einsatzbereit und erfordert kaum Modernisierungsaufwand (abhängig von Absicht und Zweck). Selbst eine Umwidmung im Obergeschoss von insgesamt zwei auf drei Wohneinheiten ist wegen ausgezeichneter und vorausdenkender Grundrisstypologie unaufwendig.

Das Nutzungsspektrum des Gebäudes ist groß. Es eignet sich für ambitionierte Kleinfamilien mit Arbeits- und Vermietungsmöglichkeiten, genauso wie zur Nutzung als ein Mehrgenerationenhaus, Großfamilienhaus, als Wohnraum für selbständige Familien mit Bedarf nach einem separaten Arbeitsstudio oder auch zur Vermietung von bis zu vier Wohneinheiten.

**Fußboden:**

Sonstiges (s. Text)

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

**Lage**

Exklusive Wohnlage in Regensburg - unmittelbar am Donaupark.

Das Objekt befindet sich an einer der bevorzugten Adressen im westlichen Stadtgebiet von Regensburg. 2 Fuß-Minuten sind es zum Donaupark, der grössten Parkanlage der Stadt. Ruhige, ausgezeichnete Wohnlage insbesondere für Familien im Stadtwesten, Busanbindung, Kindergarten, Schule, Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten in der Nähe, diverse Freizeitmöglichkeiten in Donaunähe wie Rad-und Fußwege, Sportplätze etc.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	86,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Blick von Essküche aus

# Exposé - Galerie



Blick auf die Südfassade



Bodentiefe Fenster

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich mit Nordbalkon



Blick zum Garten

# Exposé - Galerie



Zufahrt mit den Garagen



Blick aus dem Wohnraum

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich EG



Flur im EG

# Exposé - Galerie



Ein Kinderzimmer EG



Separates WC im EG



Blick zur Essküche im EG

# Exposé - Galerie



Blick zum Wohnraum im EG



Obergeschoss mit Südbalkon

# Exposé - Galerie



Obergeschoss Teilbereich



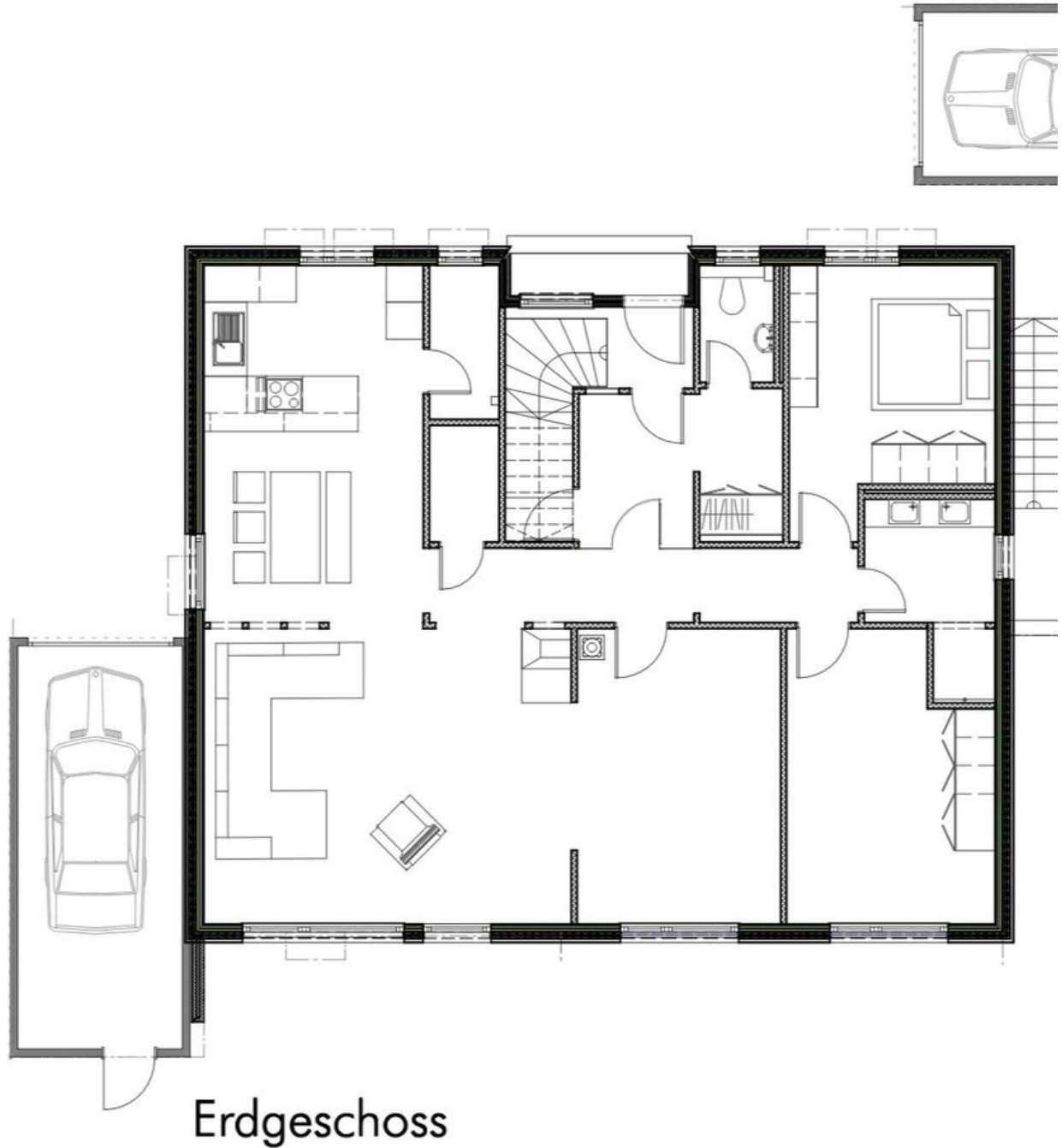
Wohnen im Obergeschoss

# Exposé - Galerie



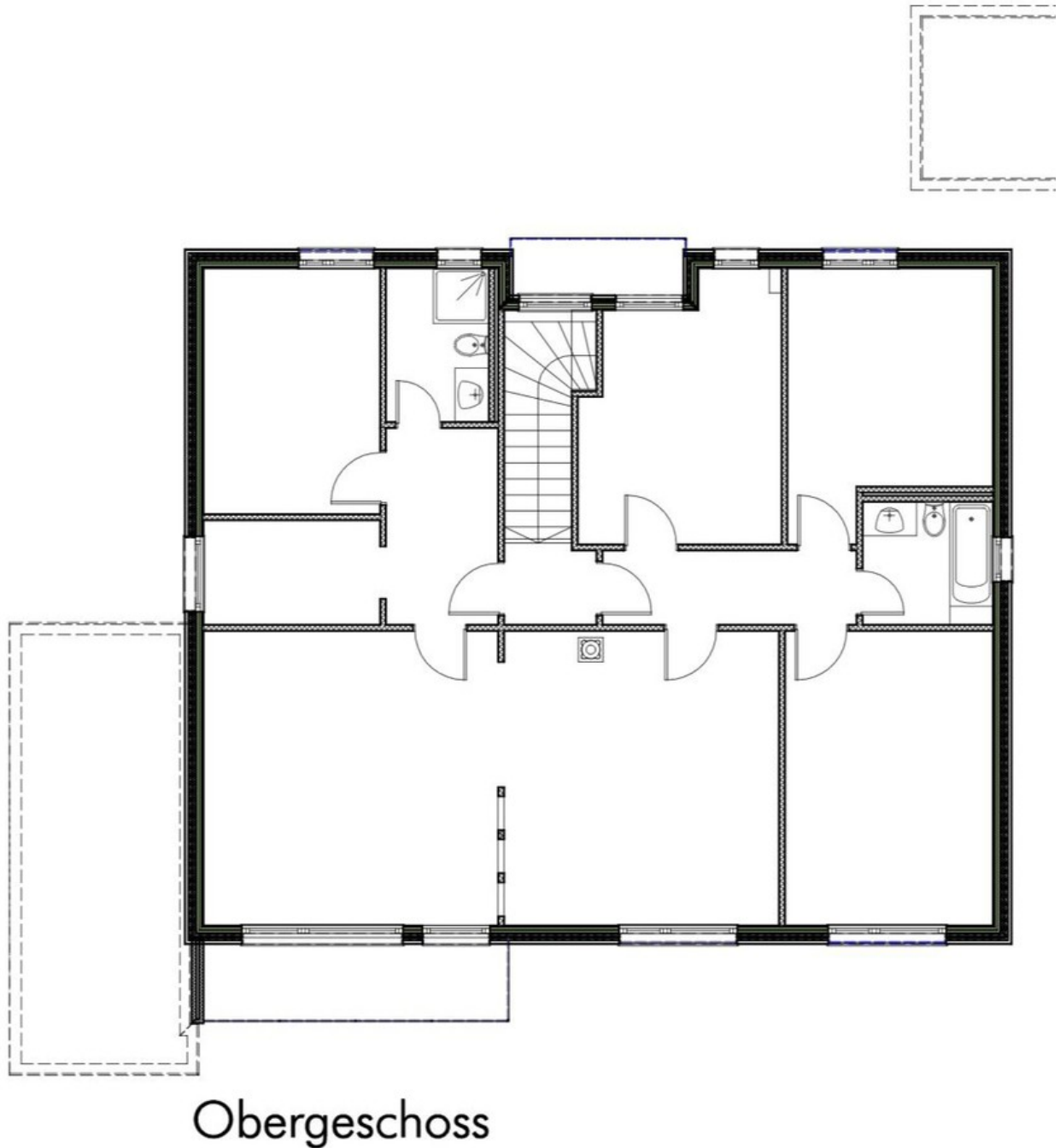
Essküche im Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



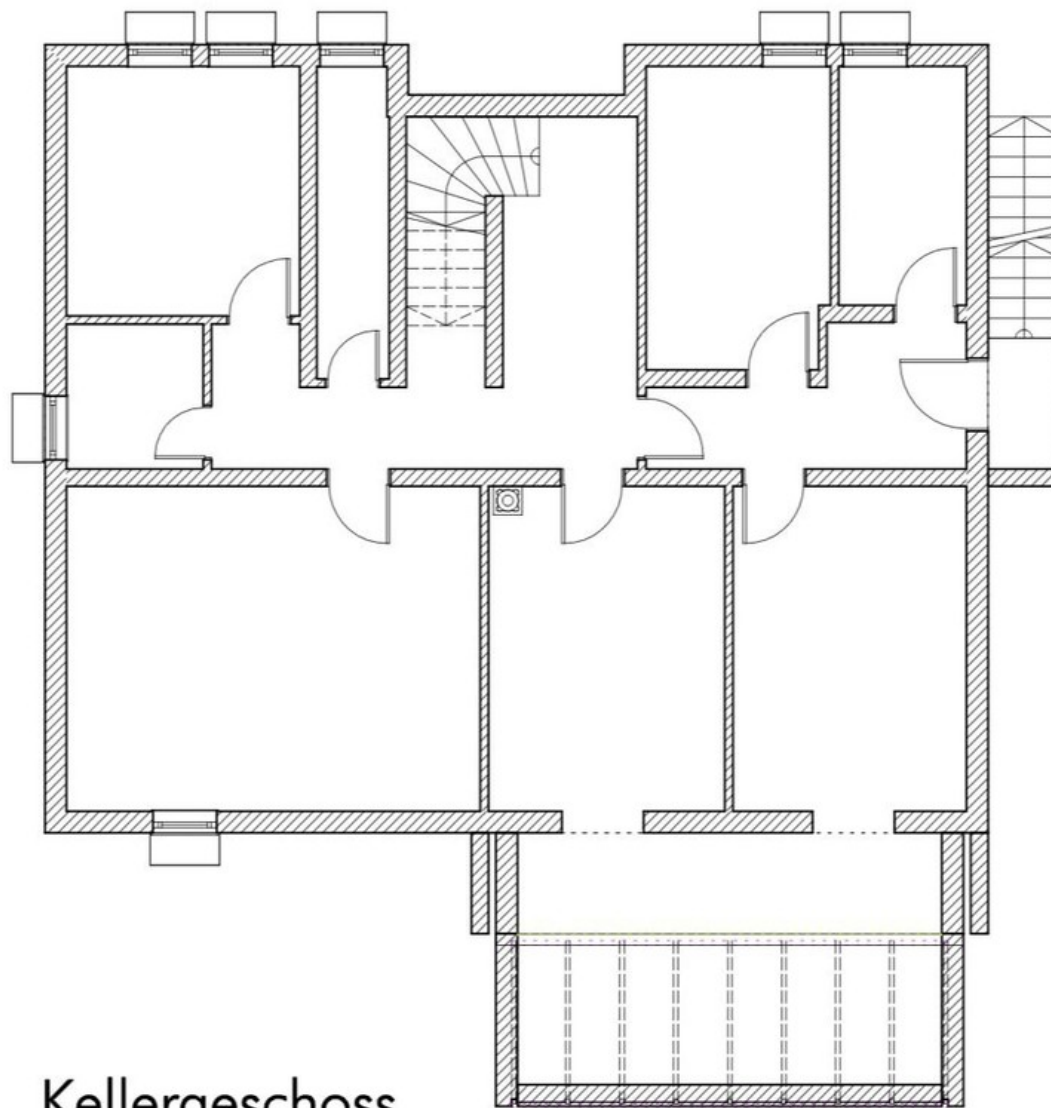
Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Obergeschoss (1 bis 2 WHG)

# Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Untergeschoss