

Exposé

Einfamilienhaus in Regensburg

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



Objekt-Nr. OM-444057

Einfamilienhaus

Verkauf: **1 €**

93049 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1972	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	750,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	6
Zimmer	10,00	Badezimmer	4
Wohnfläche	261,00 m ²	Garagen	2
Nutzfläche	377,00 m ²	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 - Preis auf Anfrage
- 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, Funksteuerung
- Brennwert-Gasheizung, Vorbereitung für Solarthermie
- Geeignet für Wärmepumpennachrüstung
- Vinylböden in Wohnräumen, Bäder im OG und Kellerräume Fliesenböden
- Elektrische Rollos zur Vollverschattung, zus. mit zentraler Funksteuerung
- Voll unterkellert
- Kameraüberwachung
- Glasfaseranschluss vollständig
- 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 ² 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

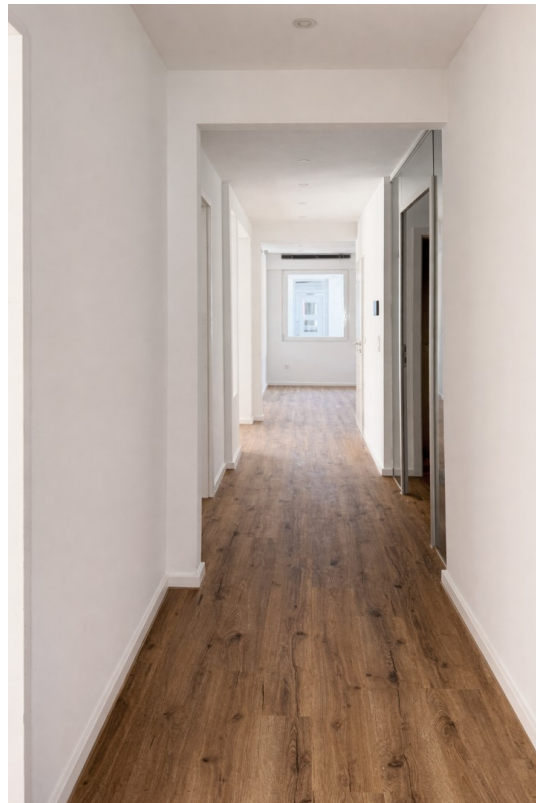


Blick aus dem Wohnraum

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



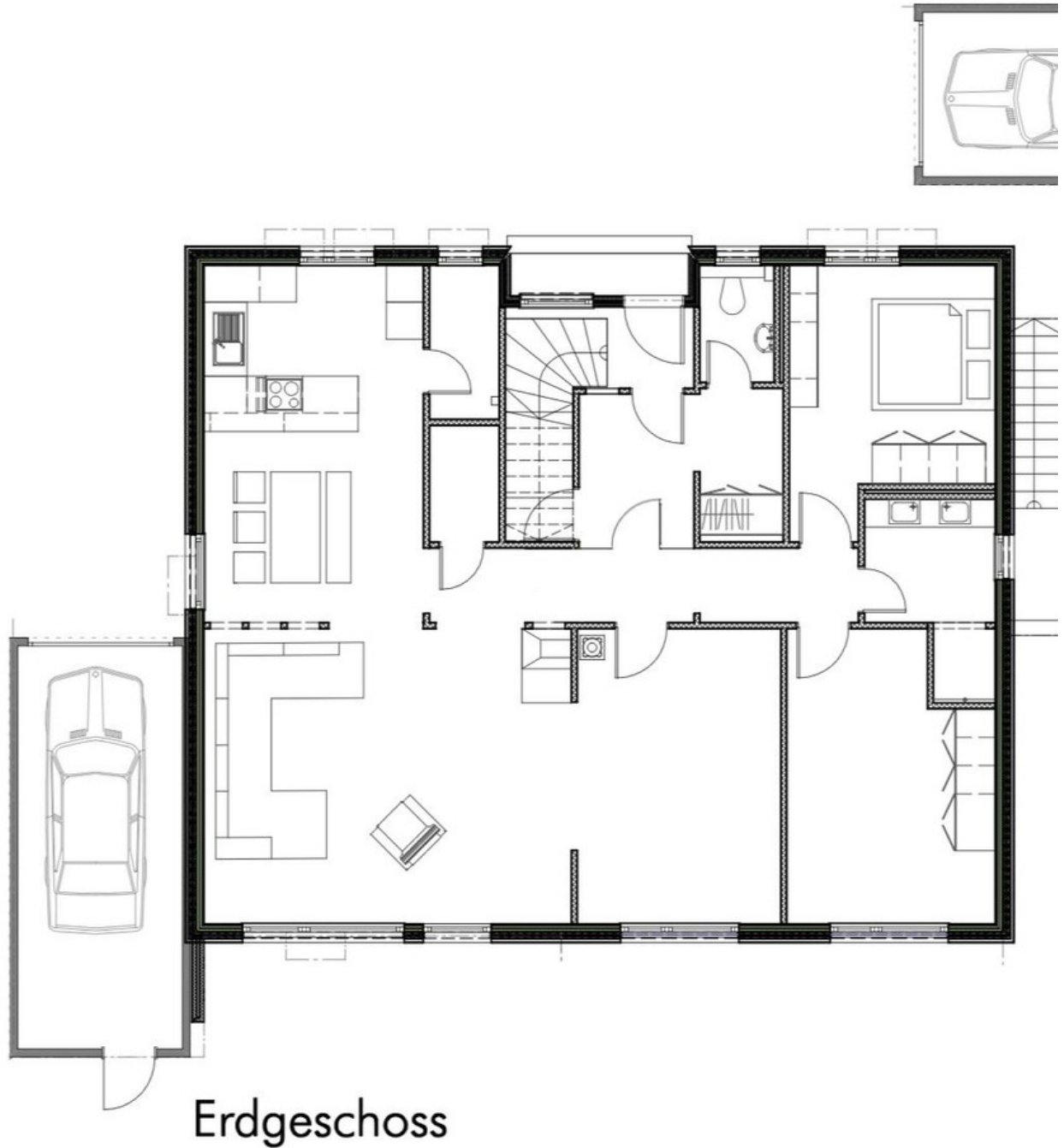
Wohnen im Obergeschoss

Exposé - Galerie



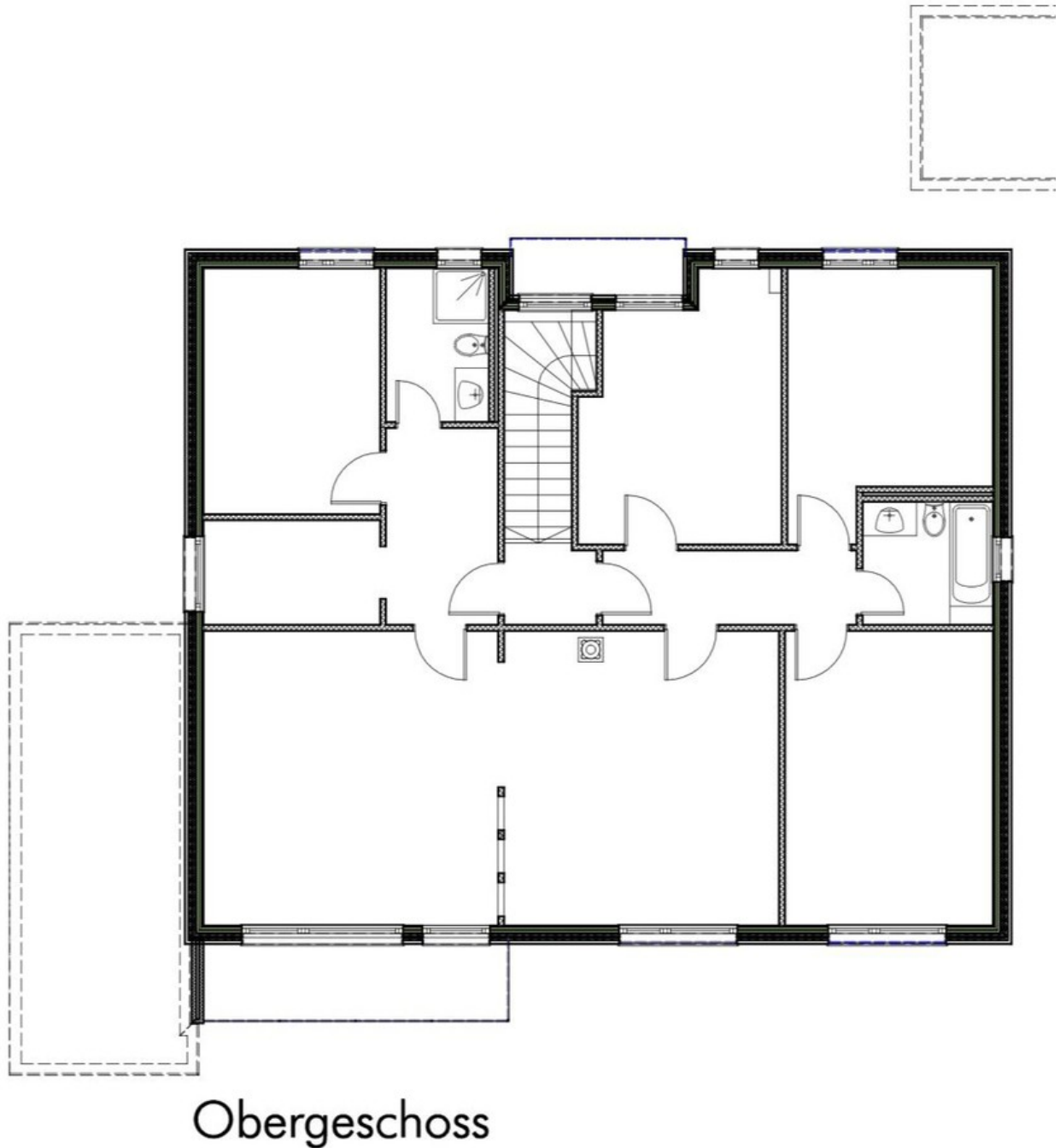
Essküche im Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



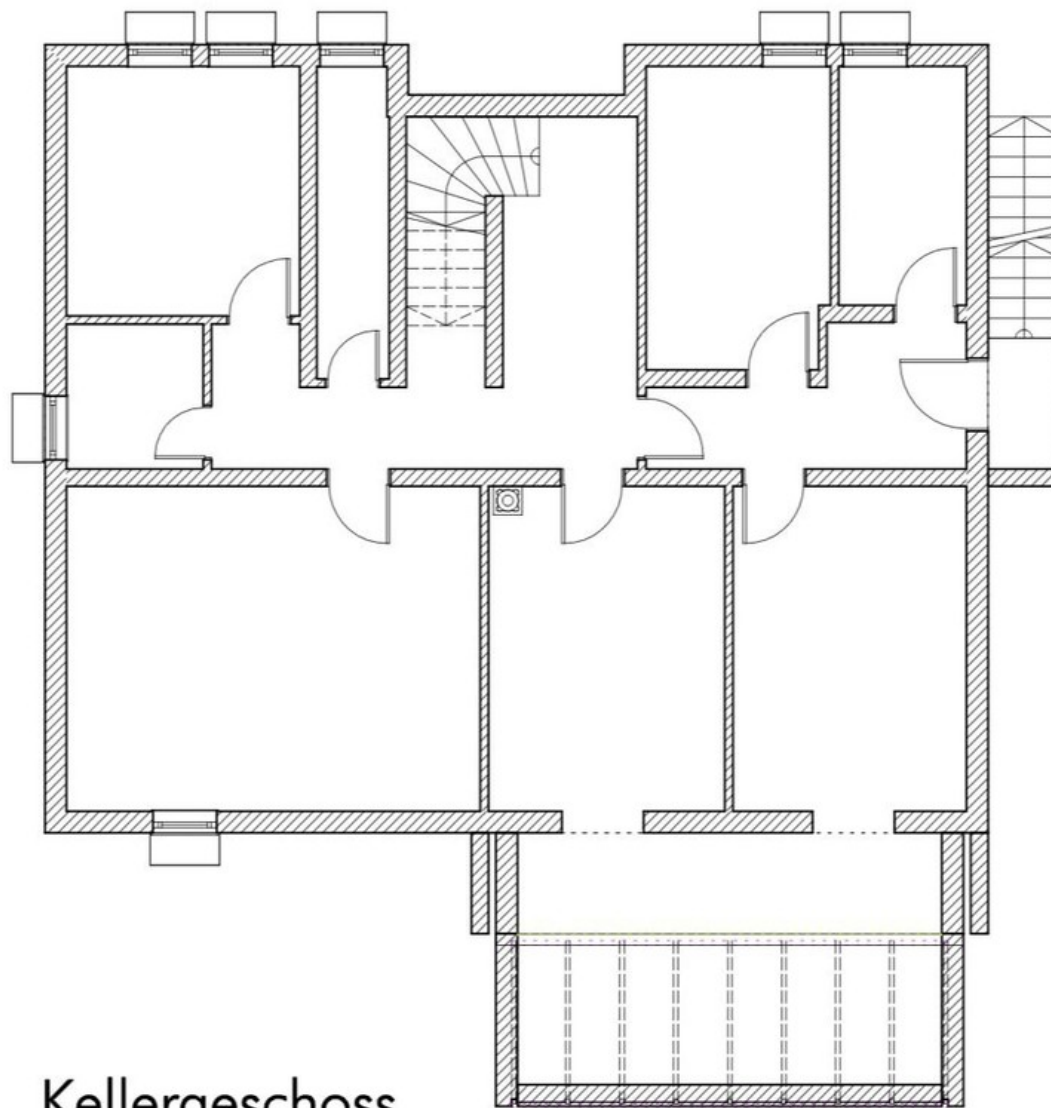
Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss (1 bis 2 WHG)

Exposé - Grundrisse



Kellergeschoss

Untergeschoss