

Exposé

Einfamilienhaus in Regensburg

Zeitlose Eleganz in Bestlage: Ensembleschutz-Immobilie mit modernem Anbau



Objekt-Nr. OM-451604

Einfamilienhaus

Verkauf: **1.894.800 €**

93051 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	642,00 m ²	Zustand	saniert
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	185,00 m ²	Stellplätze	1
Nutzfläche	43,00 m ²	Heizung	Fußbodenheizung
Energieträger	Erdwärme		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese besondere Immobilie liegt eingebettet in einem ensembleschutzgeschützten Umfeld, umgeben von viel Grün und in einer ruhigen Sackgasse – ein Rückzugsort von außergewöhnlicher Qualität. Das ursprüngliche Siedlerhaus wurde 2012/2013 aufwendig und hochwertig saniert sowie um einen großzügigen, modernen Anbau erweitert.

Der Keller des Altbaus wurde umfassend isoliert und trockengelegt, ohne den ursprünglichen Charakter zu verlieren. Der historische Diffusionsboden wurde stilvoll bewahrt und sorgt für ein angenehmes Raumklima. Seit Mai 2026 ist eine PV-Anlage auf dem Flachdach des Anbaus installiert.

Die "Grüne Mitte" in Regensburg-Kumpfmühl gilt als eine der begehrtesten Wohnlagen der Stadt und zieht eine anspruchsvolle Klientel an, die Wert auf ein gepflegtes, ruhiges und stilvolles Umfeld legt.

Architektonisch vereint das Anwesen klassische Elemente mit moderner Klarheit und bietet auf zwei Etagen (Altbau) großzügige, offene und lichtdurchflutete Räume. Ein perfektes Zuhause für Paare mit hohem ästhetischem Anspruch, die Ruhe, Privatsphäre und eine zeitlose Wohnqualität suchen.

Wir bieten diese Immobilie in einem ruhigen und werterhaltenden Privatverkauf an, der Raum für eine sorgfältige und wertschätzende Entscheidung lässt.

Ausstattung

Lichtdurchflutete Räume mit hochwertigen Holzböden. Technische Ausstattung auf höchstem Niveau.

Endenergieverbrauch: 20,1 kWh/(m²a) - Effizienz durch Geothermie und Fußbodenheizung (derzeit ca. 70,- €/Monat für Heizung und Warmwasser)

PV-Anlage auf dem Flachdach

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

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

Lage

Bestlage: Grüne Mitte, Stadtteil Kumpfmühl. 2.400 m zur Innenstadt, 1.000 m

zur Universität. Gute und nahe Verkehrsanbindung, sehr ruhige und geräuscharme Sackgasse.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	20,10 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie

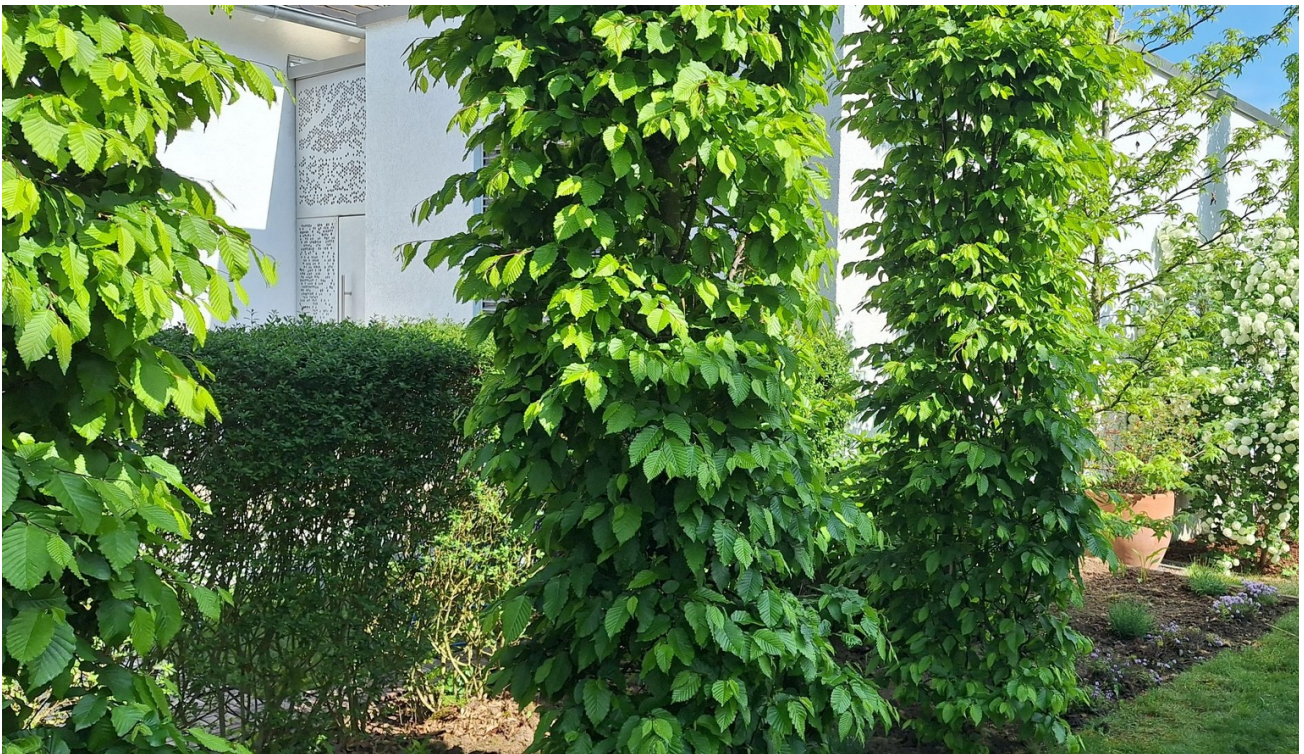


Südterrasse

Exposé - Galerie



Frontansicht



Garten

Exposé - Galerie



Garten



Anbau

Exposé - Galerie



Süd-Terrasse



Küche

Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Ess- und Wohnzimmer

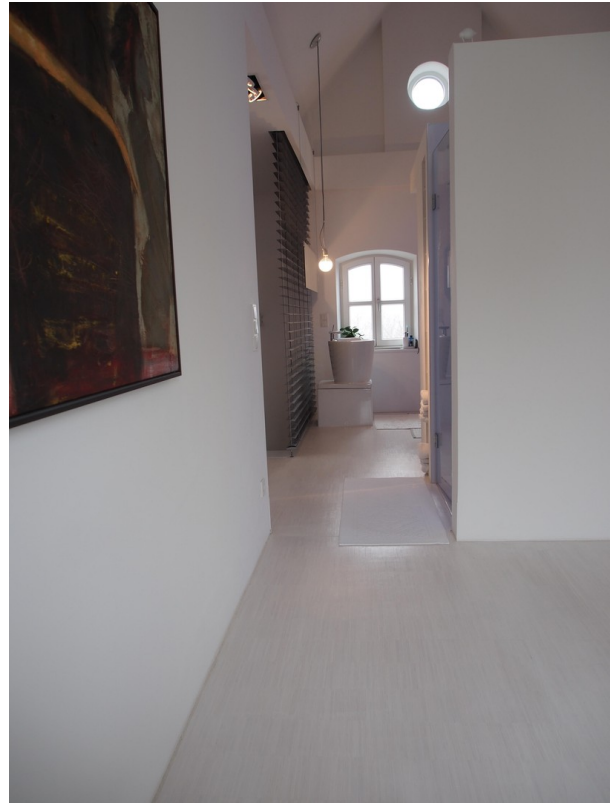


Gästebad

Exposé - Galerie



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer OG



Badezimmer OG

Exposé - Galerie



Badezimmer OG



Garten

Exposé - Galerie



West-Terrasse



Gästezimmer/ 2. Schlafzimmer

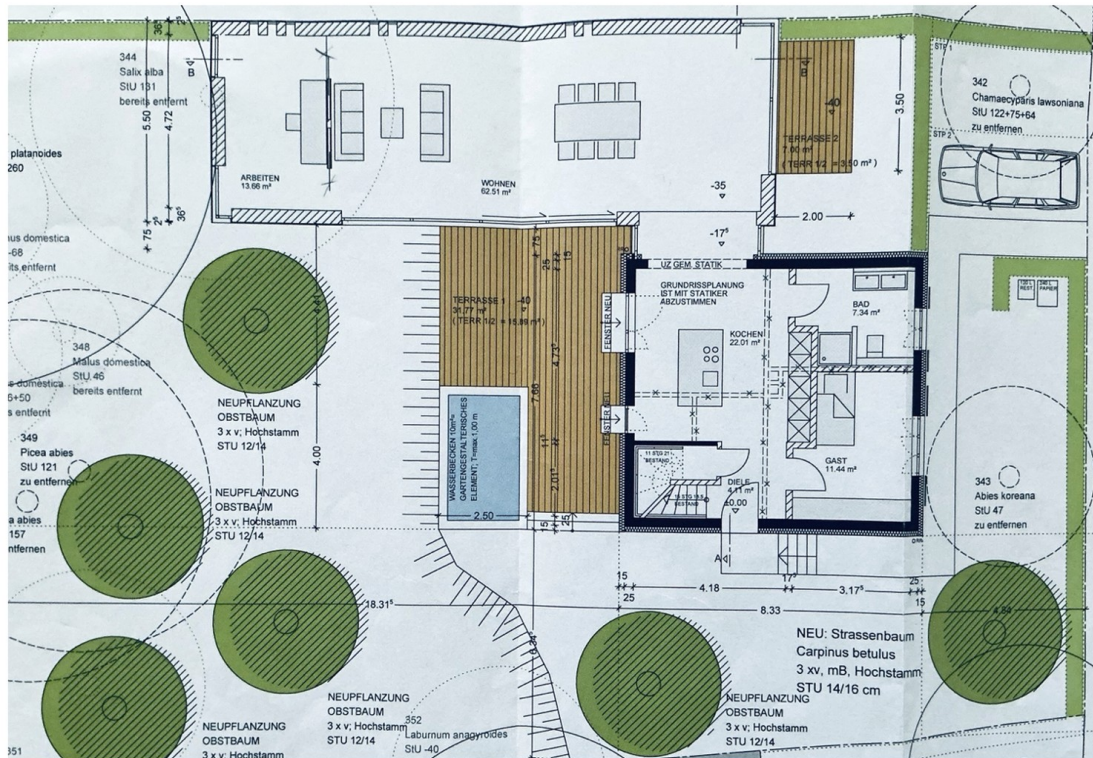
Exposé - Galerie

Neue PV-Anlage mit Speicher (Inbetriebnahme 05/2026)

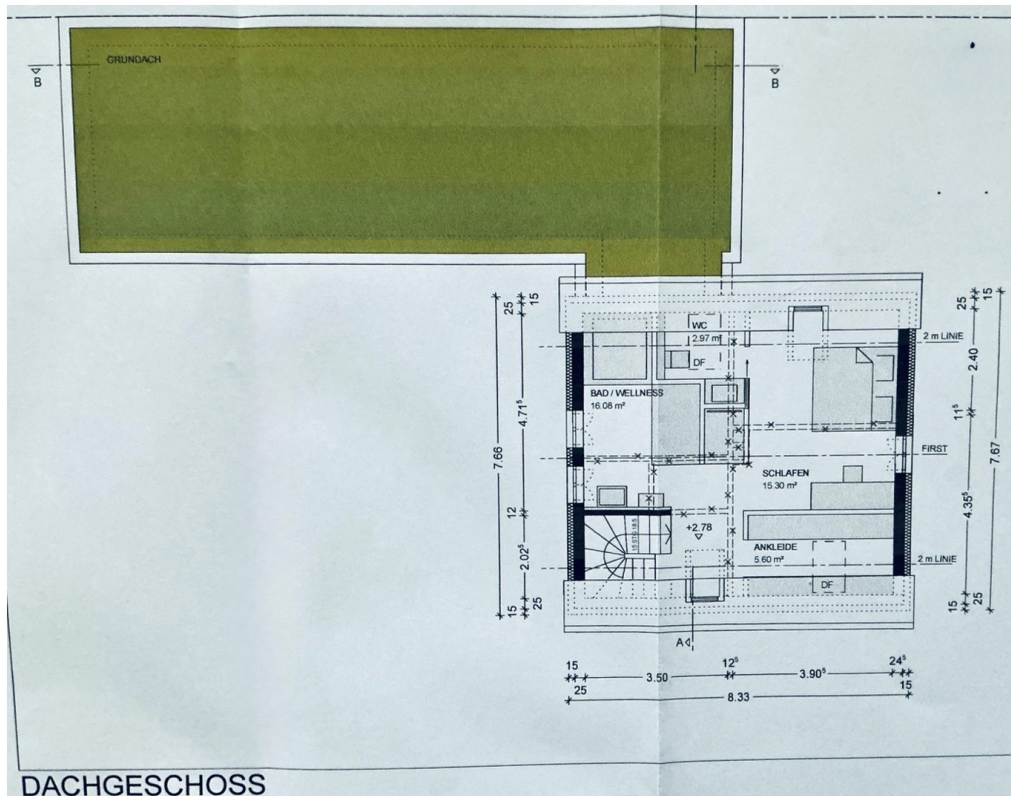
Bereich	Merkmal	Details	Vorteil
System	Gesamtleistung	5 kWp Nennleistung	Hohe Eigenstrom-Produktion vom eigenen Dach
	Speichersystem	8 kWh Kapazität (Anker SOLIX)	Stromnutzung auch abends und nachts möglich
Module	Technologie	TOPCon 210R Bifacial	Höchste Effizienz & Ertrag auch auf der Rückseite
	Bauweise	Doppelglas (Glas-Glas)	Extrem langlebig, hagelfest & bester Brandschutz
	Design	Full-Black Edition	Edle Optik durch komplett schwarze Module
Garantie	Produktgarantie Module	25 Jahre Herstellergarantie	Langfristige Sicherheit für die Hardware
	Leistungsgarantie Module	30 Jahre (linear)	Garantierte Stromproduktion über Jahrzehnte
Effizienz	Zustand	Nagelneue Erstinbetriebnahme	Volle Garantieansprüche gehen auf Käufer über

PV-Anlage

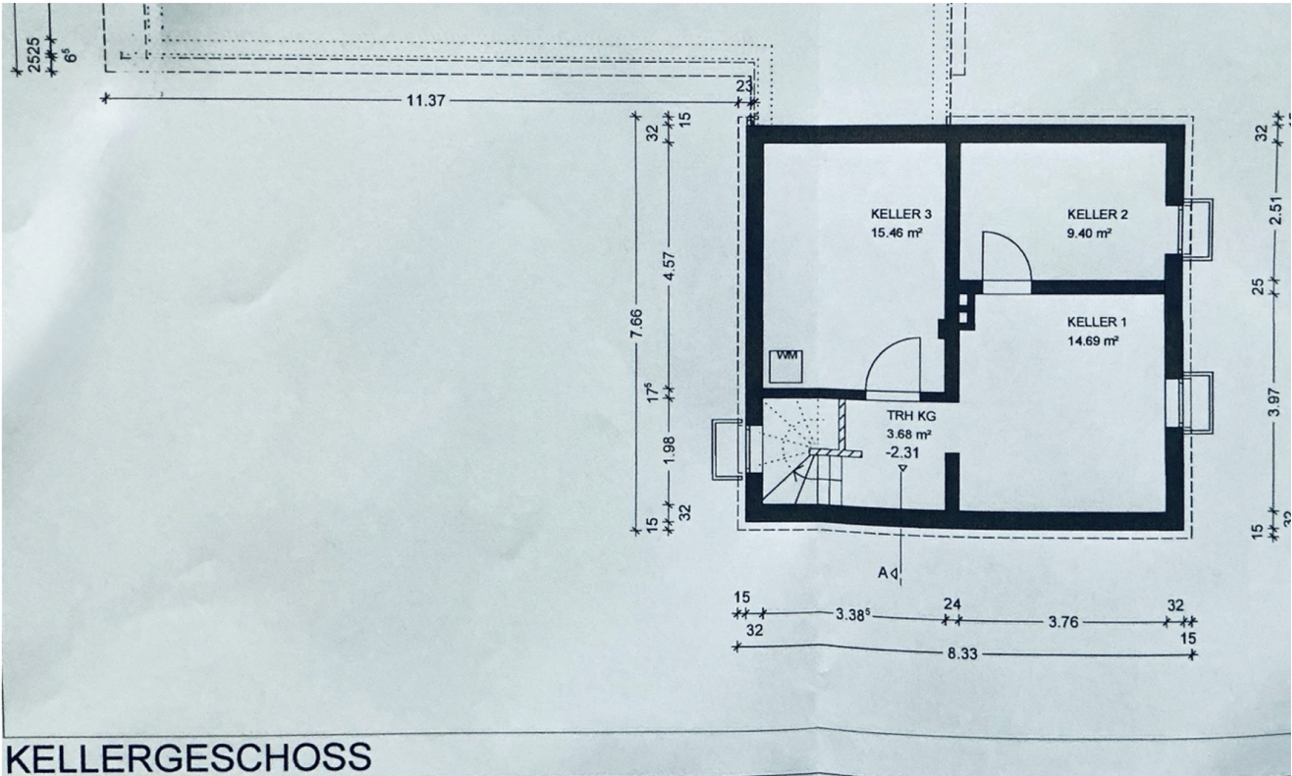
Exposé - Grundrisse



*Terrassen ähnlich Abbildung



Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS