

Exposé

Doppelhaushälfte in Regensburg

Architekten-Doppelhaushälfte mit Pool in Toplage Regensburg- West- kernsaniert



Objekt-Nr. **OM-457380**

Doppelhaushälfte

Verkauf: **1.599.000 €**

Ansprechpartner:
Sibylle Hofer

93049 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	430,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	4
Zimmer	7,00	Badezimmer	3
Wohnfläche	220,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	78,47 m ²	Stellplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Ein Zuhause, in dem sich die ganze Familie sofort wohlfühlt: großzügig geschnitten, hochwertig kernsaniert und eingebettet in eine ruhige, familienfreundliche Lage im Westen von Regensburg.

Diese stilvolle Architekten-Doppelhaushälfte wurde ursprünglich 1968 errichtet und im Jahr 2009 umfassend kernsaniert sowie durch einen hochwertigen Anbau erweitert. Die architektonische Planung legte besonderen Wert auf Großzügigkeit, Licht und Wohnkomfort.

Mit ca. 220 m² Wohnfläche und insgesamt 7 Zimmern bietet das Haus außergewöhnlich viel Platz und flexible Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Familien oder modernes Wohnen mit Homeoffice.

Das Obergeschoss überzeugt durch seine großzügige, familienfreundliche Raumaufteilung und umfasst ein Elternschlafzimmer, drei Kinderzimmer sowie ein flexibel nutzbares weiteres Zimmer, das sich hervorragend als Homeoffice, Gäste - oder Schlafzimmer eignet.

Der sonnige, eingewachsene Garten mit beheiztem Pool und Gegenstromanlage schafft eine besondere Wohnqualität und sorgt für ein hohes Maß an Privatsphäre.

Ausstattung

Die Ausstattung überzeugt durch Qualität, Stil und durchdachte Details:

- * Hochwertige Einbauküche
- * Exklusive, maßgefertigte Schreiner - Einbauten im gesamten Haus (u.a. Einbauschränke, Wohnwand und TV-Möbel)
- * Edles, geöltes Eichenparkett
- * Moderne Fliesen in allen Sanitärbereichen
- * Doppelt verglaste Fenster
- Sanitär:
 - * Zwei stilvolle, hochwertig ausgestattete Badezimmer
 - * Separates Gäste-WC – ebenfalls modern und hochwertig gefliest
- Außenbereich:
 - * Großzügige Südterrasse (ca. 25 m²)
 - * Dachterrasse (ca. 12 m²)
 - * Eingewachsener Südgarten
 - * Beheizter Pool mit Gegenstromanlage
- Komfort & Technik:
 - * Kaminofen im Essbereich
 - * Fußbodenheizung im gesamten Haus
 - * Zusätzliche Wandheizung
 - * Solarthermie mit 850-Liter-Warmwasserspeicher
 - * Voll unterkellert

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

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

Sonstiges

Besonderheiten

- * Architektonisch durchdachte Kernsanierung
- * Hochwertiger Anbau aus dem Jahr 2009
- * Großzügige und familienfreundliche Raumaufteilung
- * Ruhige Wohnlage mit hervorragender Infrastruktur
- * Sonniger Garten mit viel Privatsphäre und Pool

Diese Immobilie verbindet modernes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine familienfreundliche Lage auf besondere Weise.

Lage

Diese exklusive Doppelhaushälfte befindet sich in äußerst ruhiger und begehrter Wohnlage im äußeren Westen von Regensburg.

Die Umgebung verbindet naturnahes Wohnen mit hervorragender Infrastruktur:

- * Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe
- * Bushaltestelle (Linie 1) nur ca. 100 Meter entfernt
- * Bahnhof Regensburg-Prüfening Station in ca. 1 km erreichbar
- * Die Donau mit ihren beliebten Spazier- und Radwegen liegt nur etwa 1 km entfernt

Eine ideale Lage für Familien, die ruhig wohnen und gleichzeitig bestens angebunden sein möchten.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	135,30 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Pool und Außenbereich

Exposé - Galerie



Elternbad DG



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Esszimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Treppenhaus



1. Obergeschoss



Kinderzimmer Süd

Exposé - Galerie



Kinderzimmer Nord



Gästezimmer / Arbeitszimmer

Exposé - Galerie



Bad 1.OG



Bad 1.OG

Exposé - Galerie



brandl architekten
www.edelweis.design

Treppenhaus



Dachgeschoss



brandl architekten
www.edelweis.design

Elternbad DG

Exposé - Galerie



Elternschlafzimmer DG



Elternschlafzimmer / Terrasse

Exposé - Galerie



brandl architekten
www.edelweiss.design
Elternschlafzimmer DG



brandl architekten
www.edelweiss.design
Elternschlafzimmer / Ankleide

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Terrasse

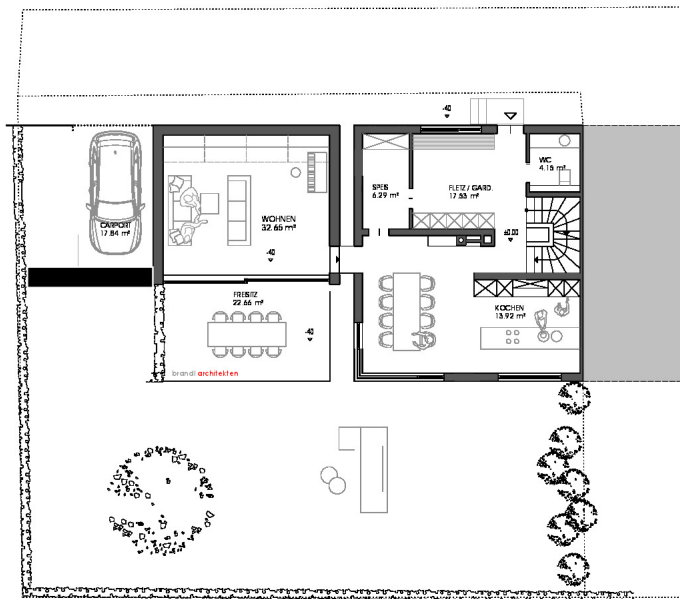


Anbau Nord

Exposé - Grundrisse

wohnhaus . 93049 regensburg
entwurf . erdgeschoss . m 1.100

brandl architekten

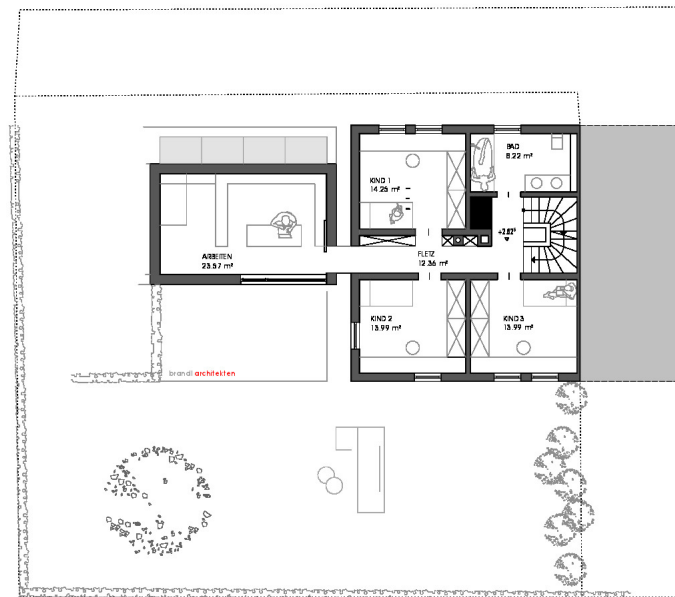


DIE DARGESTELLTEN ENTWÜRFE SIND 'EIGENPERSÖNLICHE GEISTIGE SCHÖPFUNGEN' UND SOMIT URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT! ALLE RECHTE DIESES ENTWURFS LIEGEN BEIM ENTWURFSVERFASSER.
brandl architekten gmbh . geschäftsführer wolfgang brandl dipl.-ing.-th.-architekt . bade . hls 16756 . amthagestr.1 regensburg . mailergasse 10 . 93047 regensburg . t 02549 27341 . f 02549 27341 . 58 39 317 . e mail@brandl-architekten.de . www.brandl-architekten.de

Exposé - Grundrisse

wohnhaus . 93049 regensburg
entwurf . obergeschoss . m 1.100

brandl architekten

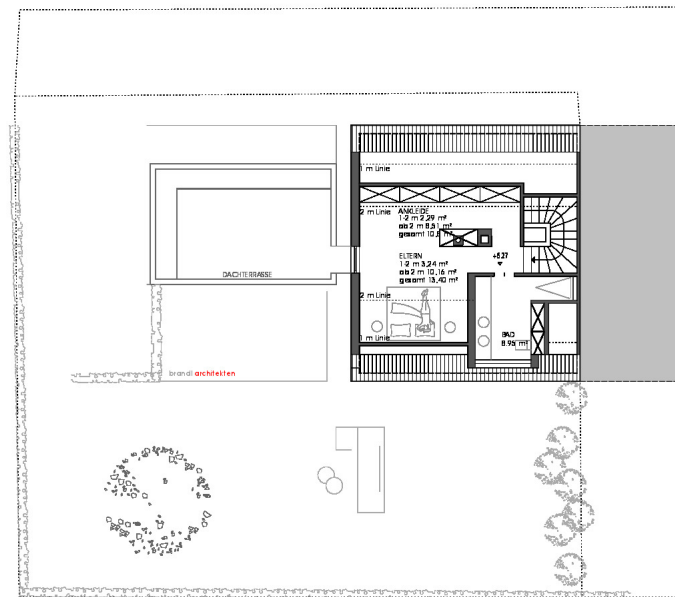


DIE DARGESTELLTEN ENTWÜRFE SIND 'EIGENPERSÖNLICHE GEISTIGE SCHÖPFUNGEN' UND SOMIT URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT! ALLE RECHTE DIESES ENTWURFS LIEGEN BEIM ENTWURFSVERFASSER.
brandl architekten gmbh . geschäftsführer wolfgang brandl dipl.-ing.-th. architekt . bade . hls 16756 amthausstr. 1 regensburg . mailergasse 10 . 93047 regensburg . t 0549 23941 . f 0549 23941 . 58 39 319 . mail@brandl-architekten.de . www.brandl-architekten.de

Exposé - Grundrisse

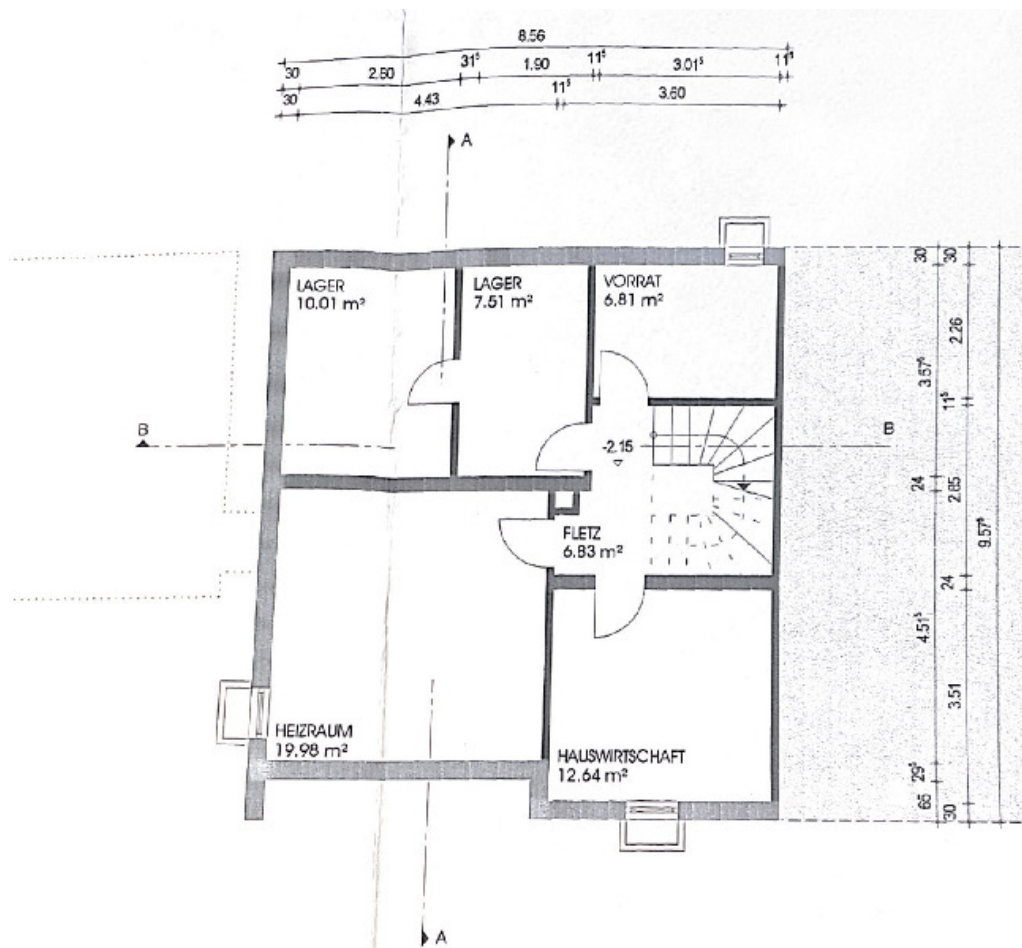
wohnhaus 93049 regensburg
entwurf: dachgeschoss .m 1.100

brandl architekten



DIE DARGESTELLTEN ENTWÜRFE SIND 'EIGENPERSÖNLICHE GEISTIGE SCHÖPFUNGEN' UND SOMIT URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT! ALLE RECHTE DIESES ENTWURFS LIEGEN BEIM ENTWURFSVERFASSER.
brandl architekten gmbh | geschäftsführer wolfgang brandl dipl.-ing. th. architel. bsd. | hb 16766 amthgeich regensburg | moergasse 10 93047 regensburg | 02549 77341 58 39 317 | 02549 77341 58 39 319 | mail@brandl-architekten.de | www.brandl-architekten.de

Exposé - Grundrisse



KELLERGESCHOSS