

# Exposé

## Zweifamilienhaus in Regenstauf

### Zweifamilienhaus mit großem Garten in Regenstauf



Objekt-Nr. OM-472767

### Zweifamilienhaus

Verkauf: **495.000 €**

93128 Regenstauf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1971	Zustand	renoviert
Grundstücksfläche	947,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	6
Etagen	2	Badezimmer	2
Zimmer	10,00	Garagen	1
Wohnfläche	199,00 m <sup>2</sup>	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Aufgepasst!

Ab sofort startet der Verkauf dieses Wohnhauses - nutzbar als Ein- oder Zweifamilienhaus.

Hier kann man den eigenen Ideen freien Lauf lassen, nichts ist ein Muss aber alles ist möglich!

Im Jahre 2023/2026 wurde bereits folgende Arbeiten durchgeführt:

- Neue Kunststofffenster in EG, OG und teilweise KG (ausgenommen Dachflächenfenster im OG)
- Neues Dachflächenfenster im Treppenhaus inkl. Abdunklung
- Einbau elektrischer Rollläden in Wohnzimmer
- Neue Terrasse
- Einbau neuer Heizkörper
- Neue Ölheizung
- Neue Elektroleitungen bei EG und OG
- Bad im EG neu, inkl. Wasserleitungen Badewanne, Klo und Küche
- Fassadenarbeiten

Das Haus verfügt über 2 abgeschlossene Wohneinheiten.

Aufteilung EG (109qm):

- Flur - 14,5qm, von hier aus sind alle Zimmer erreichbar:
- Wohnzimmer mit Terrasse, 28qm
- große Küche - 22qm
- Schlafzimmer - 18,95qm
- Bad mit Badewanne - 6,08qm
- Kinderzimmer 1 - 9,4qm
- Kinderzimmer 2 - 8,8qm
- Gäste-WC - 1,6qm

Aufteilung 1. OG (90qm):

- Flur - 13qm, von hier aus sind alle Zimmer erreichbar:
- Wohnzimmer mit Zugang zum Balkon - 23,4qm
- Schlafzimmer 1 mit Zugang zum Balkon - 14,4qm
- Schlafzimmer 2 - 12qm
- Schlafzimmer 3 - 12,9qm
- Küche - 8,2qm
- Bad mit Badewanne - 5,3qm

Das Objekt ist voll unterkellert.

Wünschen Sie sich einen Partyraum, einen Waschraum oder eine eigene kleine Werkstatt?

Hier finden Sie definitiv den Platz dafür.

Vom Keller aus gelangen Sie auch in den großen, eingezäunten Garten.

Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Besichtigungen sind nach Terminabsprache ab sofort möglich.

Der Energieausweis ist aktuell in Bearbeitung.

## **Ausstattung**

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Keller, Gäste-WC

## **Lage**

Das Objekt befindet sich in Regenstauf im Steinbachtal. Die Lage bietet eine solide Anbindung an die lokale Infrastruktur und deckt die Bedürfnisse des täglichen Lebens ab.

Der Markt Regenstauf kann auf eine über 1.000-jährige Geschichte zurückblicken. Der Fluss Regen und der heutige Schlossberg als ehemaliger Burgberg gaben dem Markt Regenstauf seinen Namen: Burgberg am Regen.

Regenstauf liegt 13 km nördlich von Regensburg im Regierungsbezirk Oberpfalz und ist mit seinen 15.000 Einwohnern und einer Fläche von 103 qkm die größte Gemeinde des Landkreises Regensburg.

Der Regen ist einer der schönsten Flüsse in Bayern. Das Regental ist eine herrliche Landschaft, von Marienthal gegenüber Stockenfels bis Regenstauf.

# Exposé - Galerie



Garage/Einfahrt + Gartenzugang



Terrasse

# Exposé - Galerie



Eingang EG



Flur EG



Wohnzimmer EG

# Exposé - Galerie



Bad EG



Schlafen EG



Schlafen EG

# Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Eingang DG

# Exposé - Galerie



Schlafen DG



Schlafen DG

# Exposé - Galerie



Bad DG



Bad DG

# Exposé - Galerie



Küche DG



Schlafen DG

# Exposé - Galerie



Keller - Flur



Keller - Hobbyraum 1

# Exposé - Galerie



Keller - Zugang zum Garten



Keller - Bad

# Exposé - Galerie



Keller



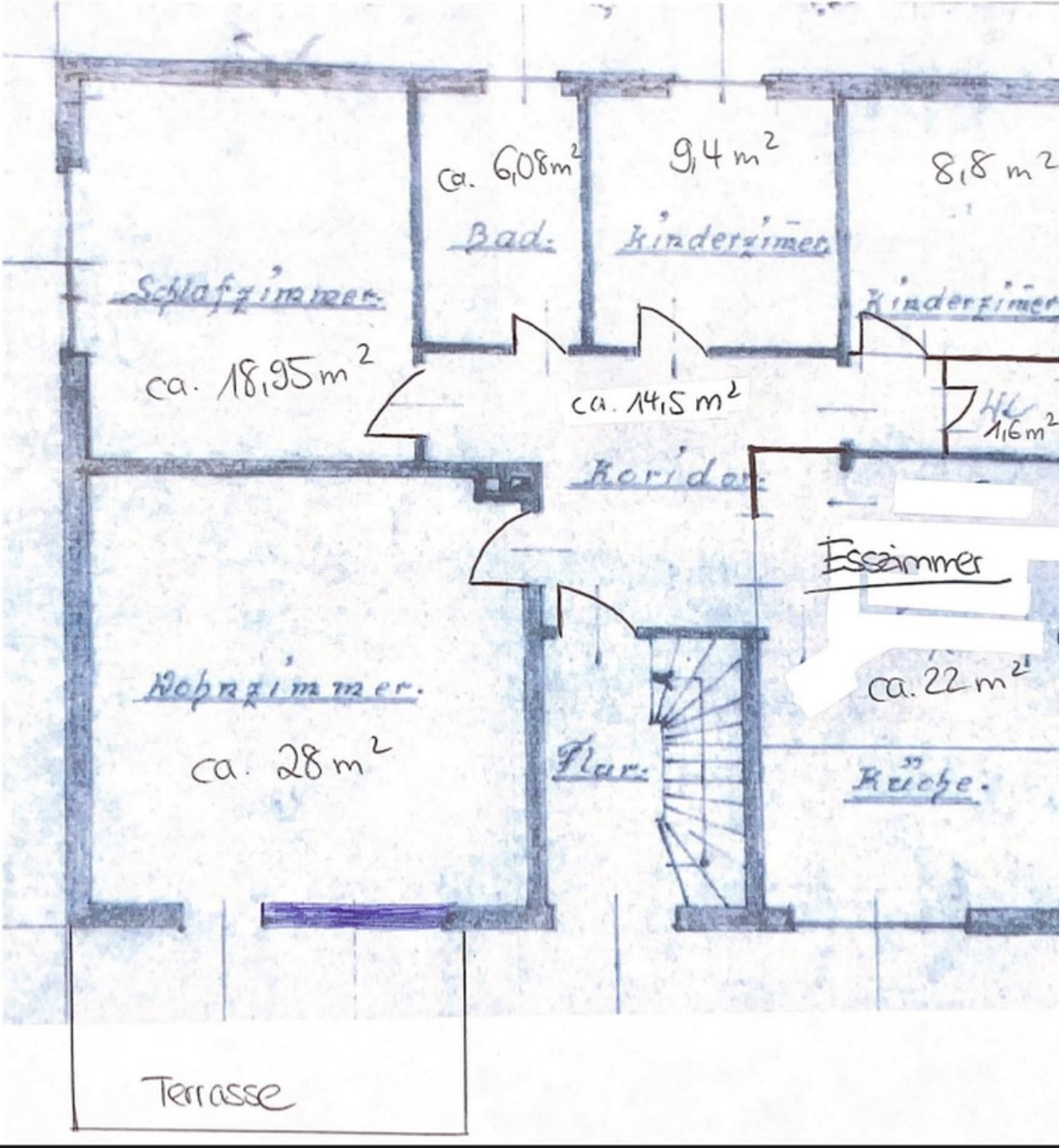
Garten

# Exposé - Galerie



Garten

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

