

Exposé

Einfamilienhaus in Pettendorf

Traumhaftes Zuhause mit Urlaubsfeeling



Objekt-Nr. OM-477068

Einfamilienhaus

Verkauf: **929.000 €**

93186 Pettendorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Zustand	Neuwertig
Grundstücksfläche	840,00 m²	Schlafzimmer	3
Etagen	2	Badezimmer	1
Zimmer	4,00	Carports	1
Wohnfläche	153,00 m²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Dieses 2021 erbaute, hochmoderne und freistehende Einfamilienhaus in der ruhigen, naturnahen Gemeinde Pettendorf (Ortsteil Neudorf) bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl. Auf ca. 153m² Wohnfläche und ca. 840 m² Grundstück erwarten Sie ein lichtdurchflutetes und offenes Raumkonzept, modernste Technik und vor allem einer der schönsten Außenbereiche, der aktuell auf dem Immobilienmarkt in Regensburg angeboten wird. Eine detaillierte Beschreibung finden Sie im Exposé.

Hochmoderne Ausstattung

Das Haus wurde 2021 besonders energieeffizient errichtet und überzeugt mit durchdachter, zukunftssicherer Technik:

- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher – Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung für ganzjährigen Komfort
- Hocheffiziente Doppel-Wärmepumpe, plus Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Komplettes Smart-Home-System (automatische Türverriegelung, Rollläden, Raumtemperatur etc.)
- Moderne, elektrisch verstellbare Lamellen-Terrassenüberdachung
- Wasserenthärtungsanlage für weiches Wasser im ganzen Haus
- Elektrische Raffstores/Rollläden im ganzen Haus
- Alle Fenster dreifachverglast
- Zisterne zur Regenwassernutzung (ca. 2000 Liter)
- Doppel-Carport mit zusätzlichem ca. 18 m² Abstellraum
- Zustand: wie neu – sofort bezugsfertig

Ausstattung

Dieses außergewöhnliche Objekt mit seinem einzigartigen Außenbereich und der modernen Ausstattung muss man live erleben. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme für einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Zur Kontaktaufnahme und für erste Fragen bitte ich Sie mir eine E-Mail zu schreiben mit folgenden Angaben:

Vollständiger Name, Wohnort, Telefonnummer, E-Mail-Adresse.

Schreiben Sie mir bitte auch dazu, zu welcher Zeit ich Sie telefonisch kontaktieren darf. Ich melde mich zeitnah bei Ihnen.

Mit freundlichen Grüßen

Marcel Sachse

Lage

Pettendorf ist eine der lebenswertesten Gemeinden im Regensburger Speckgürtel. Die Immobilie liegt in einer sehr idyllischen, ländlichen Umgebung mit viel Natur direkt vor der Haustür im Ortsteil Neudorf.

Ihre Vorteile im Überblick:

- Mit dem Auto sind es nur ca. 15 Minuten nach Regensburg West/Königswiesen oder ca. 20 Minuten zum

DEZ Einkaufszentrum/Innenstadt

- Bushaltestelle nur ca. 100 m entfernt (stündliche Verbindung nach Regensburg)
- Ausgebaute Fahrradwege bis nach Regensburg – ideal für Pendler mit dem Fahrrad
- Vor Ort in Pettendorf: Grundschule, Kita, Supermarkt, Bäcker, Metzger, Café, Ärzte etc.
- Viel Natur und Wald fußläufig erreichbar
- Zum SchwetENDORFER Weiher (Badensee) nur ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad
- Gestüt in der Nähe – ideal für Pferdefreunde

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+

Exposé - Galerie



weiträumige Terrasse

Exposé - Galerie



vollautomatisierter Pool



vollautomatisierter Pool

Exposé - Galerie



weitläufiger Garten



moderner Eingang



Galerie

Exposé - Galerie



Blick in den Wohn-Essbereich



Wohn-Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Blick vom Sofa

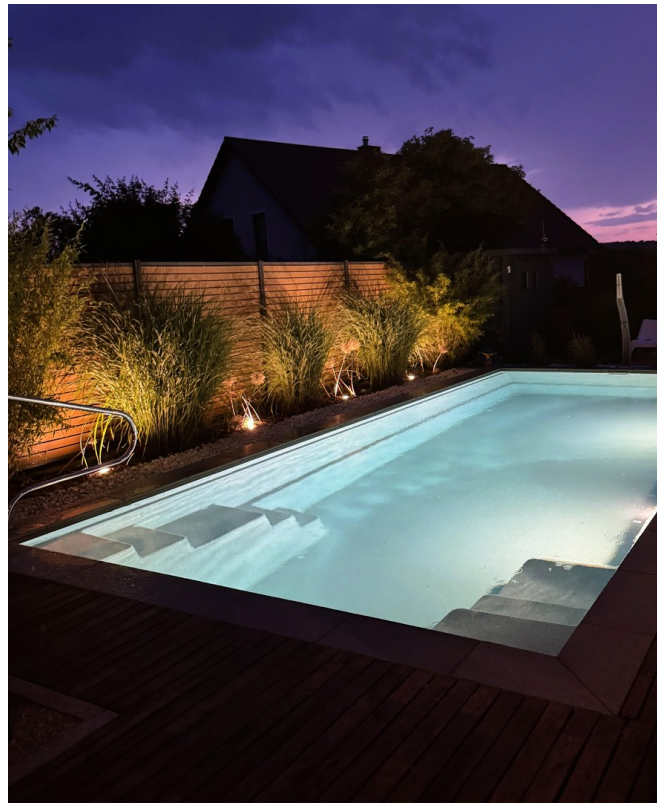
Exposé - Galerie



moderne Küche



Bad



Abends am Pool

Exposé - Grundrisse



Grundriss Obergeschoss



Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Anhänge

1. Traumhaus mit Pool



Traumhaftes Zuhause mit Urlaubsfeeling

Hochmodernes Einfamilienhaus mit wunderschönen Außenanlagen

****Provisionsfrei*** Pettendorf bei Regensburg*

ca. 153 m²
Wohnfläche

2021
KfW 40 Neubau

ca. 840 m²
Grundstück

929.000 €
Kaufpreis

Wunderschöne Außenanlagen • Hochmoderne Ausstattung • Ruhige & naturverbundene Lage

Perfekt geeignet für Paare oder Familien mit 1–2 Kindern, die Wert auf eine sehr hohe Lebensqualität, Ruhe, Sicherheit und eine gute Anbindung an die Stadt legen.

Objektbeschreibung

Dieses 2021 erbaute, hochmoderne und freistehende Einfamilienhaus in der ruhigen, naturnahen Gemeinde Pettendorf (Ortsteil Neudorf) bietet ein außergewöhnliches Wohngefühl. Auf ca. 153m² Wohnfläche und ca. 840m² Grundstück erwarten Sie ein lichtdurchflutetes und offenes Raumkonzept, modernste Technik und vor allem einer der schönsten Außenbereiche, der aktuell auf dem Immobilienmarkt in Regensburg angeboten wird.

Betritt man das Haus, öffnet sich ein großzügiger, heller Eingangsbereich, der sofort ein Gefühl von Weite und Zuhause vermittelt. Der Blick fällt dabei auf eine wunderschöne Treppe mit einer offenen Galerie – ein

echter Hingucker. Von dort aus fließt der Raum nahtlos in den atemberaubenden, offenen Wohn-Essbereich, der sich durch bodentiefe Fenster fast vollständig nach draußen öffnet. Durch den freien Blick auf die wunderschönen Außenanlagen fühlt es sich an, als würde der Raum nahtlos mit der Natur verschmelzen.

Von hier aus gelangt man wahlweise durch eine von zwei großen Schiebetüren direkt auf eine traumhafte ca. 70qm große Holzterrasse, mit Lounge- und Essbereich, Feuerstelle, und einem großen, beheizten und vollautomatisierten Pool (ca. 8 x 4 m). Ergänzt wird die Terrasse durch eine moderne Terrassen-Überdachung mit elektrisch verstellbaren Lamellen, die sich je nach Bedarf öffnen oder schließen lassen. Vom Frühling bis zum Herbst ist dieser Außenbereich das wahre Herzstück des Hauses. Wenn das Sonnenlicht auf dem Poolwasser tanzt und wunderschöne Reflexionen auf die Terrasse zaubert, entsteht eine fast magische Atmosphäre. Hier verbringt man unvergessliche Tage, springt erfrischt in den Pool, genießt gemütliche Abende an der Feuerstelle und lässt die Seele beim sanften Spiel des Lichts auf dem Wasser baumeln – pures Lebensgefühl.

Die hochmoderne, stilvolle Küche im Wohn-Essbereich besticht durch großflächige und hochwertige Arbeitsflächen, die dem Raum eine zeitlose Eleganz verleihen und zudem extrem widerstandsfähig und pflegeleicht sind. Technisch ausgestattet ist diese moderne Küche mit Dampfgarer, Induktionskochfeld, Kühlschrank, Ofen und Geschirrspüler. Direkt angeschlossen befindet sich eine geräumige, begehbare Speisekammer für jede Menge Stauraum.

Zusätzlich gibt es im Erdgeschoss einen praktischen Abstellraum, geschickt versteckt unter der Treppe, ein Gäste-WC und einen Technikraum, in dem Waschmaschine und die gesamte Haustechnik untergebracht sind.

Im Obergeschoss befinden sich drei helle Schlafzimmer, alle mit bodentiefen Fenstern, die viel Licht und eine wunderbare Aussicht hereinlassen. Besonders schön ist das Hauptschlafzimmer mit einem sehr großen, begehbaren Kleiderschrank – ein Traum für jeden, der Übersichtlichkeit und Platz liebt. Dazu gehört ein modernes, stilvolles Bad mit einer großzügigen Dusche mit Sitzbank, zwei Waschbecken und ein WC.

Im gesamten Haus wurde bewusst auf hochwertige und pflegeleichte Böden gesetzt. Im Erdgeschoss verbreitet ein wunderschöner, durchgehender Fliesenboden in warmer Holzoptik eine elegante und gleichzeitig gemütliche Atmosphäre. Im Obergeschoss sorgt ein Vinylboden in edler Holzoptik für ein angenehm, warmes und ruhiges Gefühl unter den Füßen – beides hochwertig, langlebig und perfekt für den Alltag mit Familie.

Hochmoderne Ausstattung

Das Haus wurde 2021 besonders energieeffizient errichtet und überzeugt mit durchdachter, zukunftssicherer Technik:

- Photovoltaikanlage mit Stromspeicher – Energieeffizienzklasse A+
- Fußbodenheizung und Fußbodenkühlung für ganzjährigen Komfort
- Hocheffiziente Doppel-Wärmepumpe, plus Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Komplettes Smart-Home-System (automatische Türverriegelung, Rollläden, Raumtemperatur etc.)
- Moderne, elektrisch verstellbare Lamellen-Terrassenüberdachung
- Wasserenthärtungsanlage für weiches Wasser im ganzen Haus
- Elektrische Raffstores/Rollläden im ganzen Haus
- Alle Fenster dreifachverglast
- Zisterne zur Regenwassernutzung (ca. 2000 Liter)
- Doppel-Carport mit zusätzlichem 18 m² Abstellraum
- Zustand: wie neu – sofort bezugsfertig



Traumhafte Außenanlagen & Pool

Im Außenbereich können Sie Ihre Seele baumeln lassen und zur Ruhe kommen.

Der beheizte Außenpool lädt nicht nur zum Baden ein, sondern erschafft auch eine besondere und gemütliche Atmosphäre, in der man den Abend an der Feuerschale sitzend und den Sternenhimmel genießend gerne ausklingen lässt – Erholung pur im eigenen Zuhause. Der weitere Außenbereich bietet Rasenflächen, Hochbeete, eine durchdachte Bepflanzung und kann zukünftig vielfältig gestaltet werden.



Lage & Infrastruktur

Pettendorf ist eine der lebenswertesten Gemeinden im Regensburger Speckgürtel. Die Immobilie liegt in einer sehr idyllischen, ländlichen Umgebung mit viel Natur direkt vor der Haustür im Ortsteil Neudorf.

Ihre Vorteile im Überblick:

- Mit dem Auto sind es nur ca. 15 Minuten nach Regensburg West/Königswiesen oder ca. 20 Minuten zum DEZ Einkaufszentrum/Innenstadt
- Bushaltestelle nur ca. 100 m entfernt (stündliche Verbindung nach Regensburg)
- Ausgebaute Fahrradwege bis nach Regensburg – ideal für Pendler mit dem Fahrrad
- Vor Ort in Pettendorf: Grundschule, Kita, Supermarkt, Bäcker, Metzger, Café, Ärzte etc.
- Viel Natur und Wald fußläufig erreichbar
- Zum Schwetendorfer Weiher (Badensee) nur ca. 5 Minuten mit dem Fahrrad
- Gestüt in der Nähe – ideal für Pferdefreunde

Perfekt geeignet für Paare oder Familien mit 1–2 Kindern, die Wert auf eine sehr hohe Lebensqualität, Ruhe, Sicherheit und eine gute Anbindung an die Stadt legen.

Energieeffizienz & Kostensparend

Das Haus erfüllt den anspruchsvollen KfW-40-Standard und überzeugt mit hervorragender Energieeffizienz (Klasse A+). Die Holzständerbauweise sorgt hierbei für ein besonders angenehmes und natürliches Wohnklima im Vergleich zum massiven Ziegelbau. Zusätzlich sorgt die Kombination aus Photovoltaikanlage und Stromspeicher für extrem niedrige Nebenkosten und Unabhängigkeit. Fußbodenheizung und -kühlung garantieren ganzjährigen Komfort bei minimalem Energieverbrauch. Die letzte Strom-Abrechnung (Heizung inklusive, da Wärmepumpe) betrug insgesamt nur ca. 650€ für ein komplettes Jahr!

Preis & Kontakt

Kaufpreis: 929.000 €

provisionsfrei • sofort verfügbar • sehr guter Preis

Dieses außergewöhnliche Objekt mit seinem einzigartigen Außenbereich und der modernen Ausstattung muss man live erleben. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme für einen unverbindlichen Besichtigungstermin.

Zur Kontaktaufnahme und für erste Fragen bitte ich Sie mir eine E-Mail zu schreiben, mit folgenden Angaben:

- Vollständiger Name, Wohnort, Telefonnummer, E-Mail-Adresse.

Schreiben Sie mir bitte auch dazu, zu welcher Zeit ich Sie telefonisch kontaktieren darf. Ich melde mich dann bei Ihnen umgehend.

Mit freundlichen Grüßen
Marcel Sachse