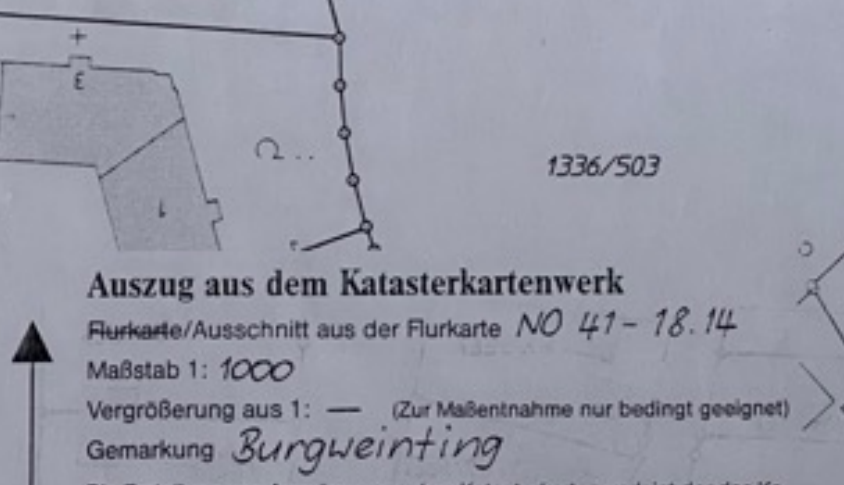


Modernes Familien-Reihenhaus in ruhiger Lage von Regensburg-Burgweinting

Dieses gepflegte Reihemittelhaus verbindet großzügiges Wohnen (auf 140qm Wohnfläche plus 140qm Gebrauchsfläche bei 313qm Gesamtfläche auf 145ha Grundstücksfläche) mit einer hervorragenden Infrastruktur und einer familienfreundlichen Umgebung. Die Immobilie eignet sich ideal für Familien, die ruhiges Wohnen mit sehr kurzen Fußwegen zum Kindergarten/Schulen, zu Bus- und Bahnhofhaltestellen, ins BUZ-Servicezentrum (Stadtamt, Einkaufsläden, Ärzten und Apotheke,...), zu vielen Spielplätzen, Jugendplätzen, Sportverein, in den Park oder Wald verbinden möchten.

Mit seinen acht Zimmern von 20 Funktionsräumen können diese flexible an den sich über die Jahre ändernden Bedürfnissen angepasst werden: Mal als Schlafzimmer oder Büros, Sportraum, Hobbyraum. Ein großer Wasch- und Trockenraum mit eigenem Fenster gleich neben dem Badezimmer verkürzt die Laufwege vom Wäschesammeln hin bis zum Aufhängen an klappbaren Wandleinen. Die Wände in der Gästetoilette, im Badezimmer und im Wasch- und Trockenraum sind mit schönen Kacheln hochgefließt. Die Küche mit Fensterblick in den Garten ist großzügig gestaltet, mit einer Tür (wegen der Kochdämpfe) vom Essbereich getrennt und doch mit kurzem Weg auch zur Terrasse. Über die große Terrasse mit Glasdach und elektrisch integrierter Markise gelangt man in den kleinen, leicht pflegbaren Japanischen Steinbeet-Garten. Die Vormittagssonne lädt zum Frühstück und Spielen ein und der Nachmittagsschatten zum Entspannen und Grillen. Energetische Maßnahmen bei Heizung, Heizkörpern, Fenstern und Türen sorgen für einen niedrigen Verbrauch – Energieeffizienzklasse B. Im Haus ist eine Garage und davor ein Stellplatz, dazu Wasseranschlüsse für die besonderen Pflanzen in den Gärten - immer ein Hingucker – hier will man Daheim sein!

Reihenmittelhaus in Regensburg-Burgweinting



1336/420 Anteil: 100%

1336/519 Anteil: 10-tel

1336/485 Anteil: 23-tel

Inhaltsverzeichnis:

- Karte mit Umgebung
- Eckdaten vom Reihenmittelhaus
- Querschnitt vom Haus
- Geschosse/Ebenen
- Anmerkungen
- Abmessungen
- Energie/Verbrauch
- Wertindikation

Umgebung:

- **Ort:** Stadt Regensburg (Hauptstadt der Oberpfalz, Weltkulturerbe), Stadtteil Burgweinting
- **Bebauung:** Doppelhäuser und 4 Reihenhäuser mit 23 Parzellen; Reihenhäuser mit 7 Parzellen (hier Reihenhäuser, 12') an Weg ohne Auto-Durchgangsverkehr
- **Anbindung:** Bushaltestelle 20m, Bahnhof 'Burgweinting' 800m dann 4 min Bahnfahrt zum Hauptbahnhof Regensburg, Autobahnanschlussstelle 2km
- **Bildung:** Kindergarten 300m, Grundschule 700m, Mittelschule 1km
- **Versorgung:** Einkaufszentrum 200m mit Stadtbüro, Ärzten, Apotheke, Restaurants
- **Freizeit:** Parkanlage 200m mit Volleyballfeld, Tischtennisplatten und Grillplätzen, Wald 800m, Sportverein 1km, Stadion 2,5km, viele Kinderspielplätze, Jugendplätze
- **Arbeitsgeber:** Kleine Firmen 1km, großes Logistikzentrum 2km, Automobilzulieferer 3km, Industriegebiete 2,5km, Autowerk (BMW) 4km

Eckdaten vom Reihemittelhaus

Grundstücksfläche = 145 ha, Hausgrundfläche = 61qm

Wohnfläche = 140 qm, Gebrauchsfläche = 140 qm, Gesamthausfläche = 313qm

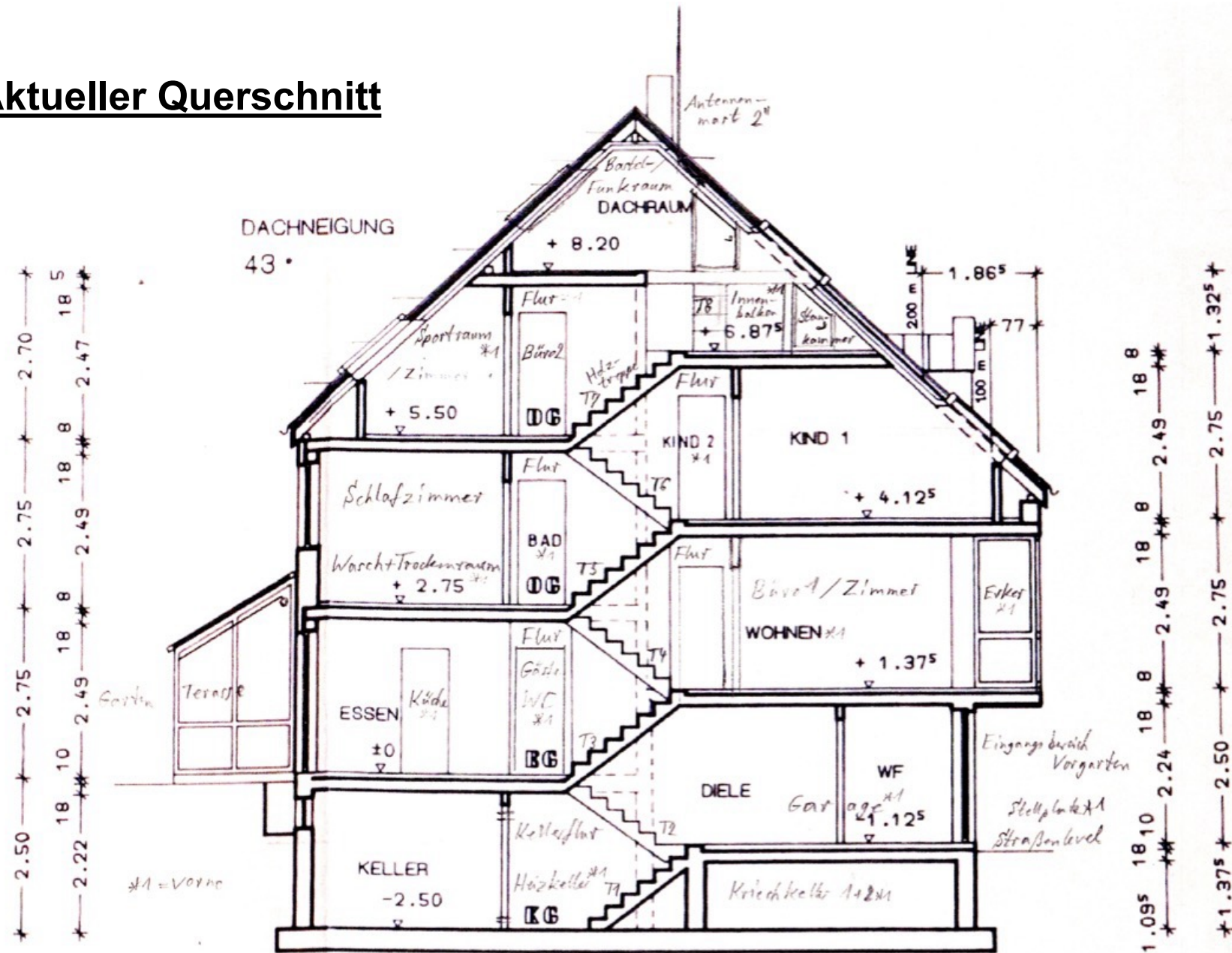
20 ‚Räume‘ plus Außenbereich (Gärten, Stellplatz, Terrasse, Versorgungsweg und ehem. Spielplatz)

8 Zimmer = 75qm, fast alle auch als Schlaf- bzw. Gästezimmer verwendbar, oder als Büro, Sportraum oder Bastelraum – über die Zeit ändern sich die Ansprüche – gut anpassbar!

9 Halb-Etagen = Ebenen mit 8 Zimmern (Details wie Abmessungen siehe Liste):

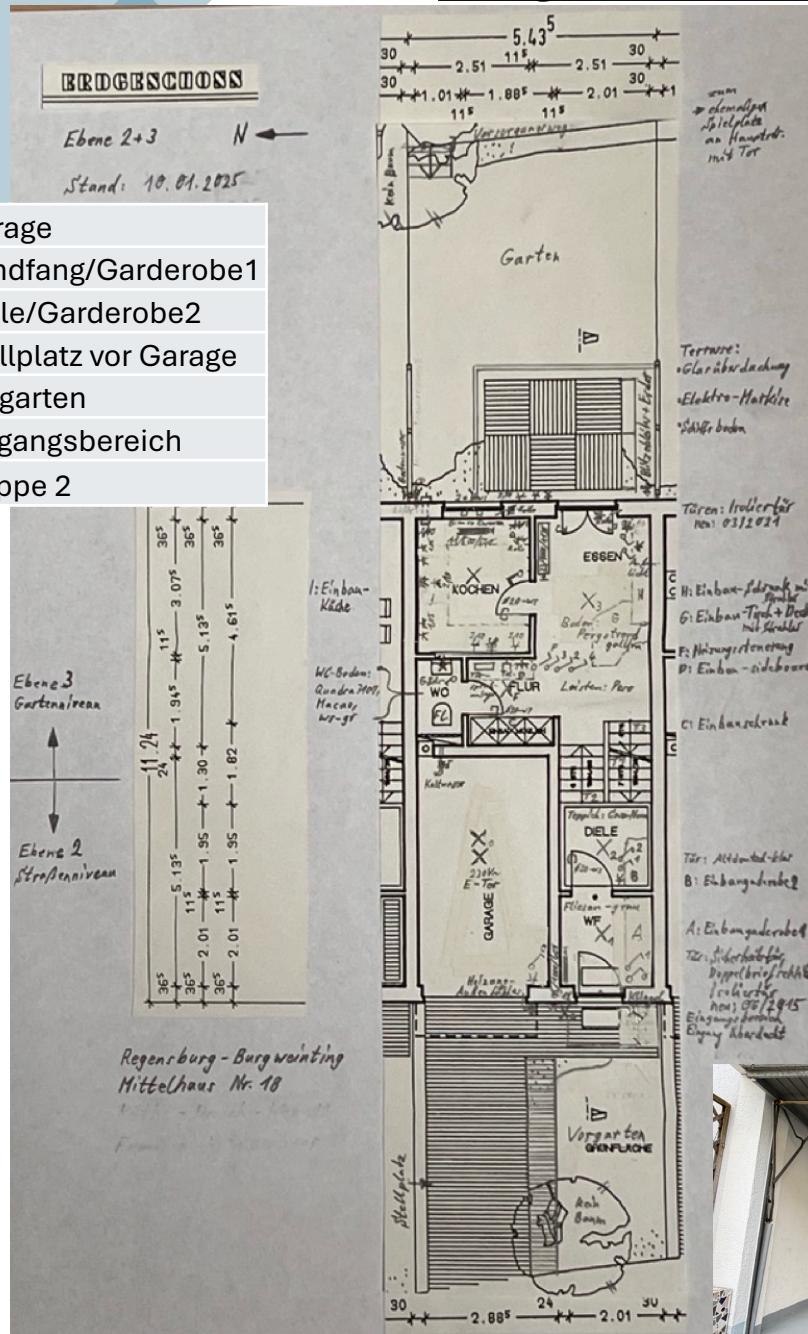
1. 2 Kriechkeller, Heizungs- & Boiler-Keller, Keller, Kellerflur
2. Stellplatz vor Garage, Vorgarten, Garage im Haus, Windfang/Garderobe1, Diele/Garderobe2
3. Flur, Gästetoilette, Essbereich, Küche, Terrasse, Garten, Versorgungsweg, ehem. Spielplatz
4. **Zimmer**/Büro1, Wohn**zimmer** mit Erker
5. Schlaf**zimmer**, Badezimmer mit Toilette und 2 Waschbecken, Wasch- & Trocken-Raum
6. **2 Kinderzimmer**
7. Büro2, **Zimmer**/Sportraum
8. **Zimmer**/Innenbalkon zum Sportraum, Staukammer
9. **Zimmer**/Bastelraum

Aktueller Querschnitt



Erdgeschoss Ebene2

- 2a Garage
- 2b Windfang/Garderobe1
- 2c Diele/Garderobe2
- 2d Stellplatz vor Garage
- 2e Vorgarten
- 2f Eingangsbereich
- 2g Treppe 2



Original-Wohnungsbau GmbH
Ausstattung und dazu Extras:

2a - Garage:

Kaltwasserhahn, Elektrischer
Garagotorantrieb mit
Fernsteuerung

2b – Windfang/Garderobe1:

Einbaugarderobenschrank1,
Sicherheitstür (neu, energetisch
Isoliert, Doppelbriefschlitz,
Fingerscan-Türöffner),
Garagenöffner-Schalter

2c – Diele/Garderobe2:

Einbaugarderobenschrank2,
Deckenleuchte

2e – Vorgarten:

Vielfältige Bepflanzung

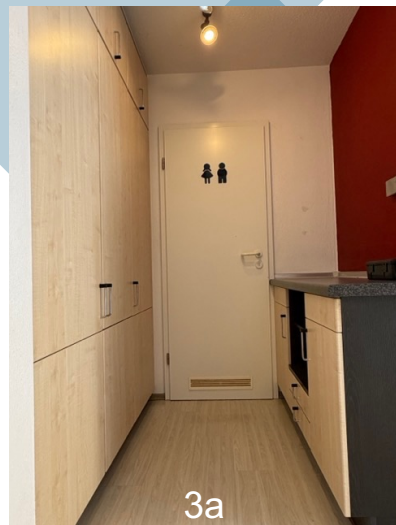
2f – Eingangsbereich:

Vordach (erneuert),
Heizungsmessfühler,
Nummernschild mit Beleuchtung,
Bewegungsleuchte, Anstrich
(renoviert)

1f, 2g, 3i, 4e, 5e, 6d –
Treppenhaus



Erdgeschoss Ebene3



3a



3e, 3f



3c

Original-Wohnungsbau GmbH
Ausstattung und dazu Extras:

3a - Flur:

Telefonanschluss,
Einbauschränk, Heizungssteuerung,
Einbau-Sideboard

3b – Gästetoilette:

Automatische Abzugsanlage,
Spiegel mit Leuchte, Hochgefließt

3c – Essbereich:

Einbauschränk mit Tisch & Decke mit
Strahler, 3-fach Heizkörper, Türen
zum Garten (neu, Energie-Effizienz-
Maßnahme (0,94W/qmK) mit Rollo

3d – Küche:

U-förmige Einbauküche mit
Oberschränken & Kühl-/Gefrier-
schrank (erneuert), vielseitige
Beleuchtung, elektrisches Rollo

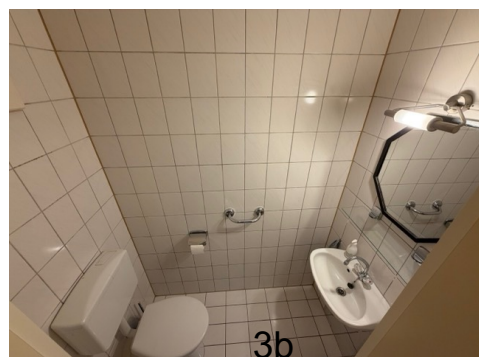
3e – Terrasse:

Glasüberdachung mit Elektro-
Sonnenschutz-Markise, Elektroan-
schlüsse

3f – Garten:

Wasserhahn, Bunt-Kies mit Folie,
Wassersammelbecken

3a	Flur
3b	Gästetoilette
3c	Essbereich
3d	Küche
3e	Terrasse
3f	Garten
3g	Versorgungsweg
3h	ehem. Spielplatz
3i	Treppe 3



3b



3d



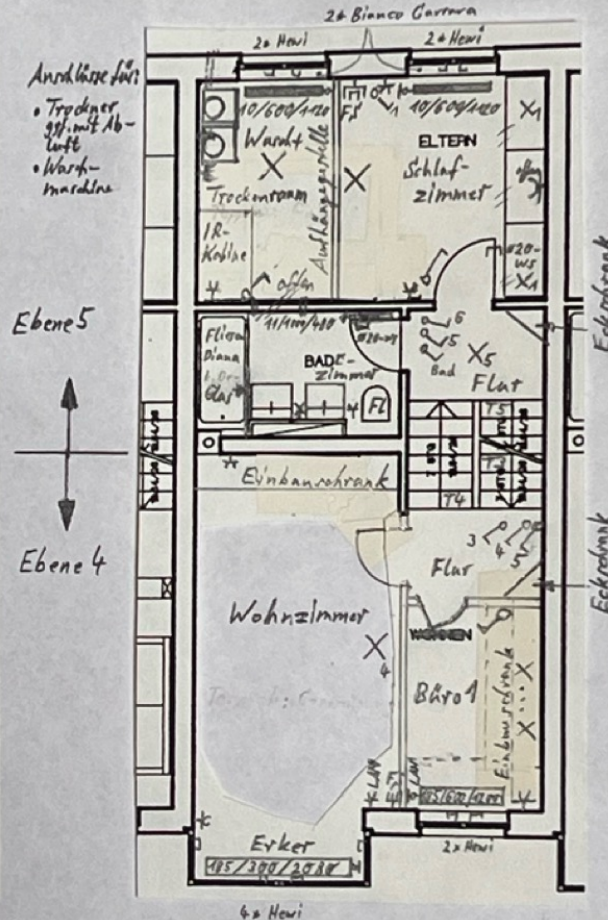
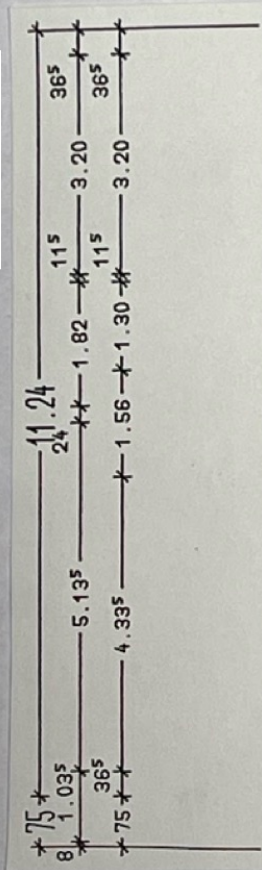
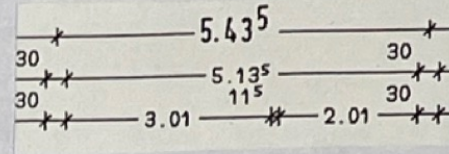
3d

Obergeschoss Ebene4

OBERGESCHOSS

Ebene 4 + 5

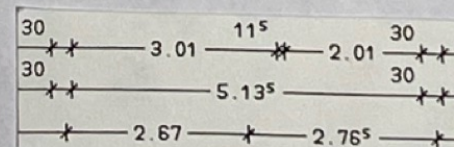
Stand: 10.01.2025



Regensburg - Burgweinting
Mittelhaus Nr. 18

Küche - Dorsch - Nov. 18

Sanitär - Dorsch - Nov. 18



4c, 4d



4c



4b

Original-Wohnungsbau GmbH
Ausstattung und dazu Extras:
4a – Flur

4b – Büro1 / Zimmer (getrennt vom Wohnzimmer):
Fenster mit Rollo,
Internet-LAN, Einbauschränk mit Arbeitsplatte (L-förmig) & Leuchten, effizienter Heizkörper

4c, 4d – Wohnzimmer mit Erker:
Antennenanschluss, Rollos,
effizienter Heizkörper,
Einbauschränk, Internet-LAN,
Antennenanschluss, Flügelfenster an den Seiten, Deckenstrahler

- 4a Flur
- 4b Büro 1 / Zimmer
- 4c Wohnzimmer
- 4d Erker
- 4e Treppe 4

Obergeschoss Ebene5

5a	Flur
5b	Schlafzimmer
5c	Badezimmer
5d	Wasch+Trockenraum
5e	Treppe 5



Original-Wohnungsbau GmbH
Ausstattung und dazu *Extras*:

5a – Flur:

Deckenstrahler

5b – Schlafzimmer:

Fenster mit Rollo,
Kupferfarbige Deko-Wände

5c – Badezimmer:

2 Waschbecken, WC, Bad mit
Duschspritzschutzglas,
Heizkörper, Hochgefließt

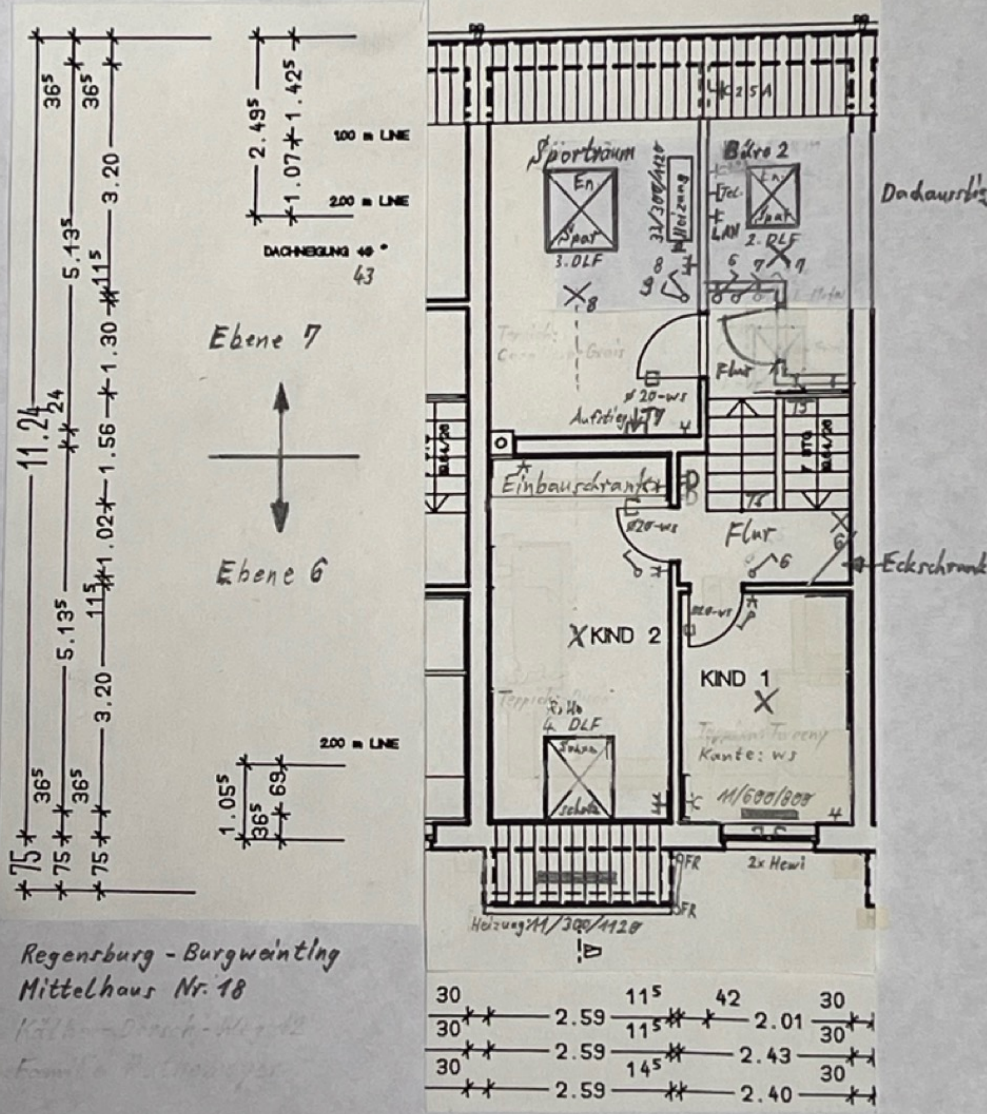
5d – Wasch + Trockenraum
(getrennt vom Schlafzimmer,
verbunden mit Badezimmer):

Fenster mit Rollo,
Waschmaschinen- & Trockner-
Anschlüsse, klappbare
Wandleinen zum
Wäscheaufhängen,
Deckenleuchte, Hochgefließt

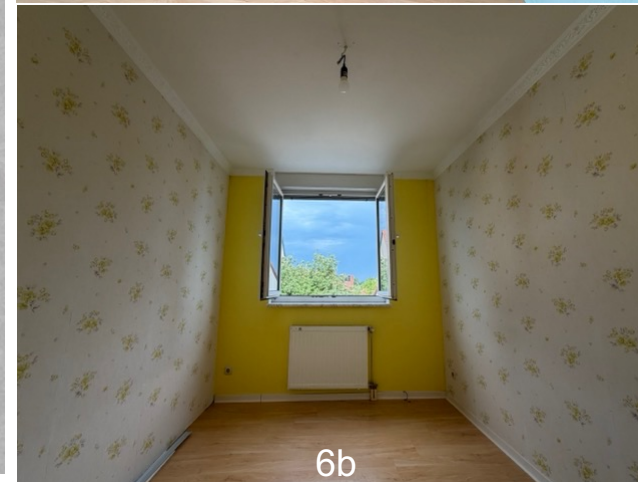
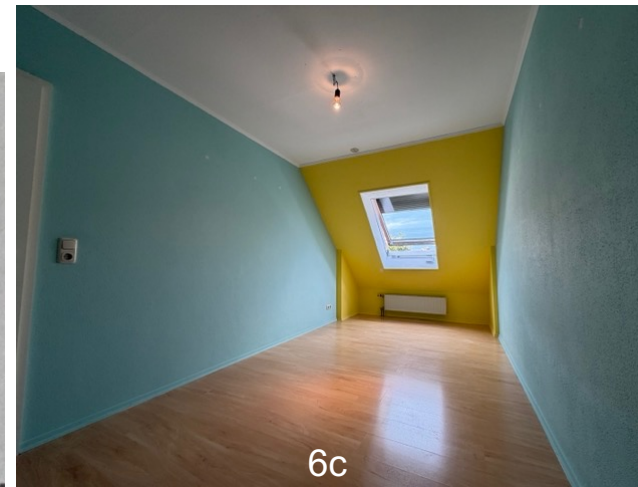
Dachgeschoss Ebene6

DACHGESCHOSS

Ebene 6+7
Stand: 10.01.2025



6a	Flur
6b	Zimmer/Kind 1
6c	Zimmer/Kind 2
6d	Treppe 6



Original-Wohnungsbau GmbH
Ausstattung und dazu Extras:

6a – Flur:

Klingel (andere), Eckschrank,
Wandstrahler

6b – Kinderzimmer 1:

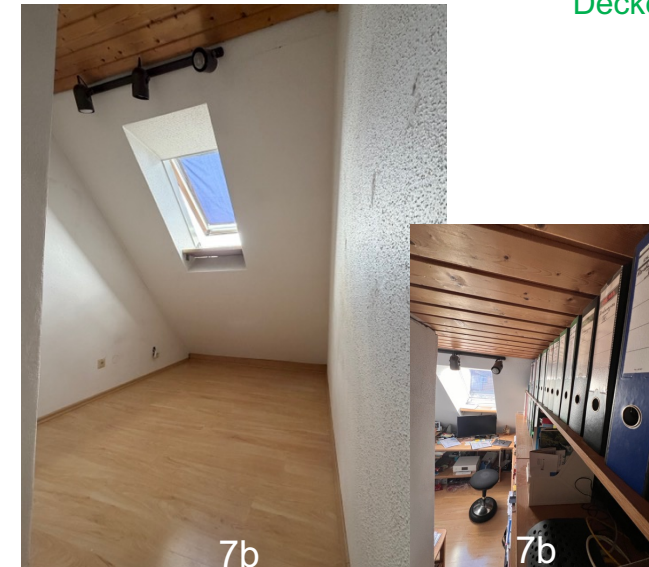
Fenster mit Rollo

6c – Kinderzimmer 2:

Effizienterer Heizkörper,
Einbauschränk, Dachschrägen-
fenster mit Thermo- &
Hagelschutz-Glas und Außenrollo,
Einbaukleiderschrank mit vielen
verschiedenen Schubladen.

Dachgeschoss Ebene7

7a	Flur
7b	Büro 2
7c	Zimmer/Sportraum
7d	Treppe 7



Original-Wohnungsbau GmbH
Ausstattung und dazu *Extras*:

7b – Büro 2:

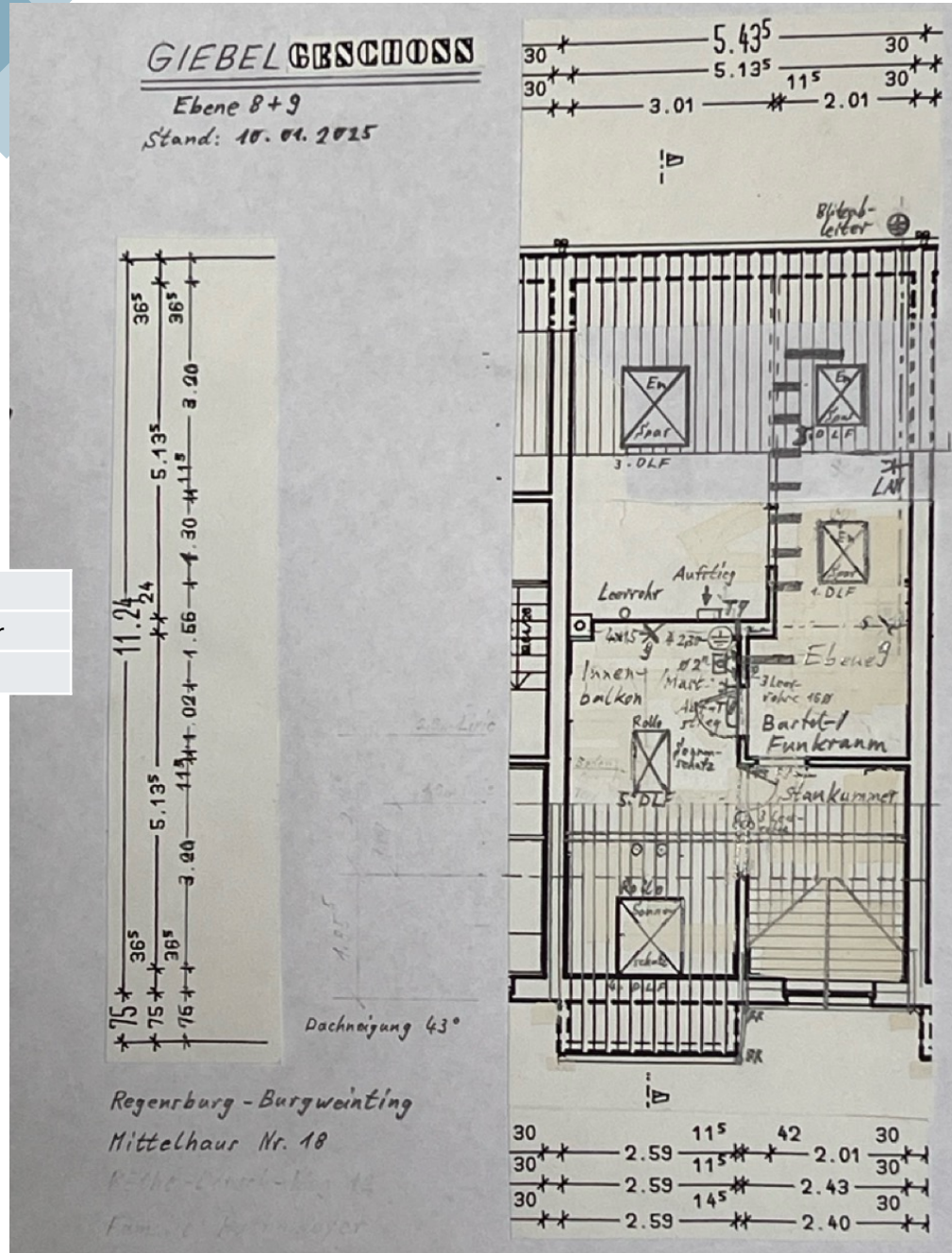
Dachschrägenfenster mit Thermo- & Hagelschutz-Glas,
Deckenstrahler, 25A-Starkstrom-anschluss, Telefon-LAN und Kabelanschluss, Holzdecke

7c – Sportraum / Zimmer:

Effektiverer Heizkörper,
Dachschrägenfenster mit Thermo- & Hagelschutz-Glas,
Deckenstrahler

Giebelgeschoss Ebene 8

- 8a Innenbalkon
- 8b Staukammer
- 8c Treppe 8

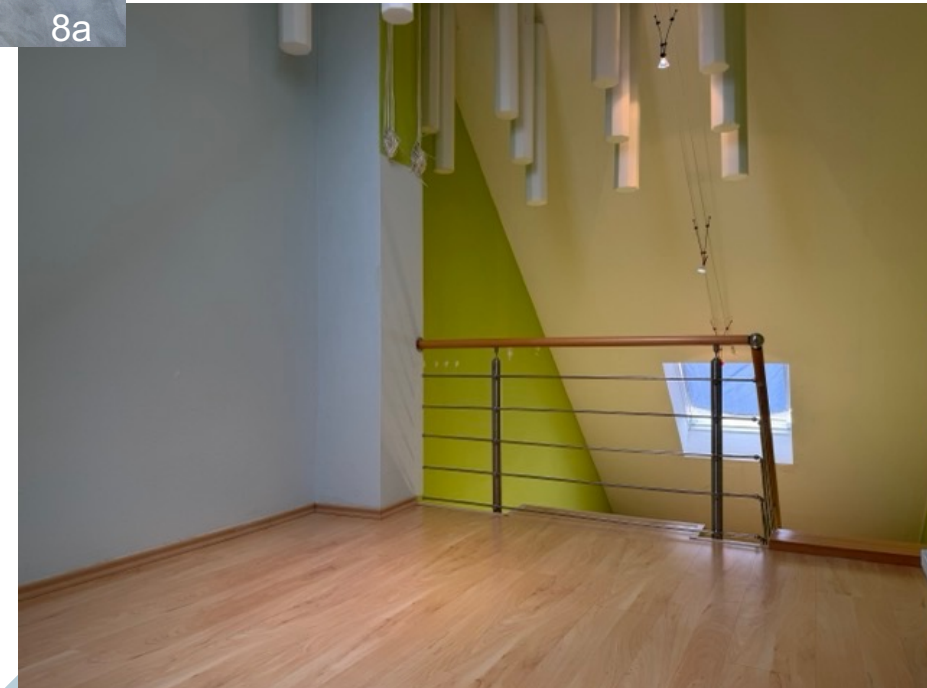


8a

Original-Wohnungsbau GmbH
Ausstattung und dazu [Extras](#):

8a – Innenbalkon:
Dachschrägenfenster mit Thermo- & Hagelschutz-Glas mit Außenrollo, Deckenstrahler, Schallabsorbierer an Decke

8b – Staukammer:
Satellitenanschlusstelle, Stecker mit Licht



Giebelgeschoss Ebene9

Original-Wohnungsbau GmbH
Ausstattung und dazu Extras:
9a – Zimmer/Bastel-/Funkraum
(zusätzliche Holzdecke über
Treppenhaus, ‚Tür‘ zum
Innenbalkon):
Dachschrägen-Fenster mit
Thermo- & Hagelschutz-Glas,
Internet-LAN, 2“ Antennenmast
mit Blitzableiter und Stab-Erder
(außen), Standlampe mit Dimmer

9a Bastel-/Funkraum



Anmerkungen:

Einige Fotos mit originalen Einrichtungsgegenständen - nur als Beispiel. Diese sind nicht enthalten, wenn nicht extra aufgeführt. **Einbauschränke und -küche** gehören zum Haus.

Besonderheit: Fotos von der Verlegung von Leitungen im Rohbau sind vorhanden.

Hinweise (z.B. Renovierungsbedarf, Handhabung):

1c – Heizungs- & Boilerkeller: Low-Nox-8kW-Gasheizung mit Steuerung sollte vorsichtig bei der Wartung des Brenners geöffnet werden, da die **Wärmedämmung** sonst leicht zerfällt. Seit der Rauntrennung vom Keller gab es keine Flugasche auf dem Heizungsrohr und es war keine Demontage für die Wartung notwendig. 8kW reichen auch bei -15°C aus, da besonderer Wert gelegt wurde auf Isolierung von Dach und Fenster bei größeren Heizkörpern (besserer Wirkungsgrad).

1d – Keller: **Waschbecken** ist rot verfärbt.

2a – Garage: Elektrischer Garagentorantrieb mit Fernsteuerung muss manchmal der **Schalter** mehrmals gedrückt werden – hat bisher aber immer funktioniert. Eine **U-Leiste** ist angerissen.

2f – Eingangsbereich: Vordach wurde erneuert, jedoch vom letzten Sturm **etwas herausgerissen**.

3d – Küche: Das elektrische Rollo besser nicht bis auf den Endanschlag einziehen lassen, da schlechte Erfahrung (**Materialermüdung möglich**, Ersatzmetallhalter liegen bereit, ansonsten funktioniert es auch mit Endanschlag). Spülmaschinenplatz und Mirkowellenplatz ist frei.

3e – Terrasse: Tropft etwas von der Dachrinne auf Glasterrassendach.

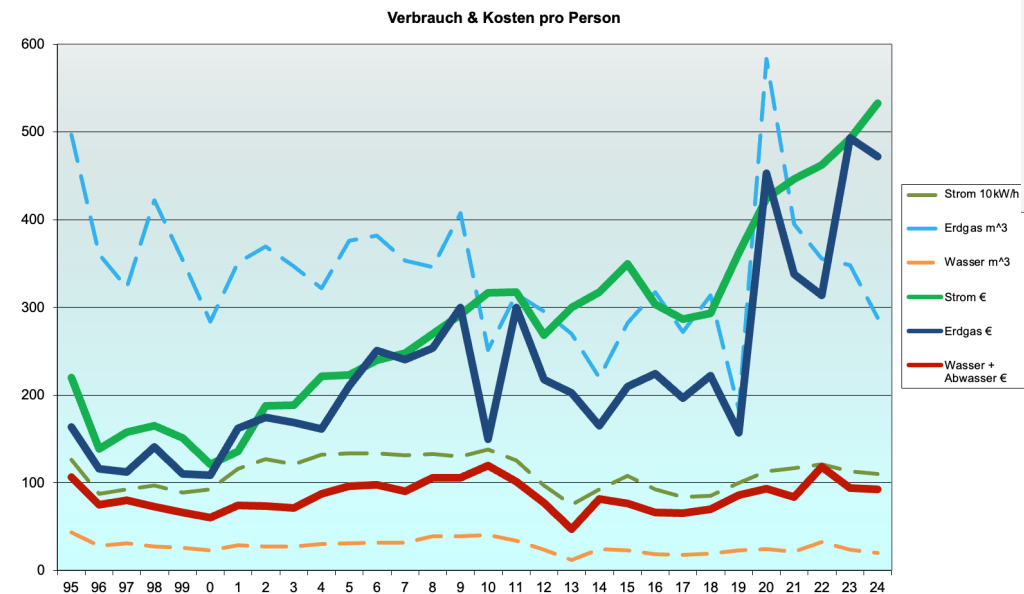
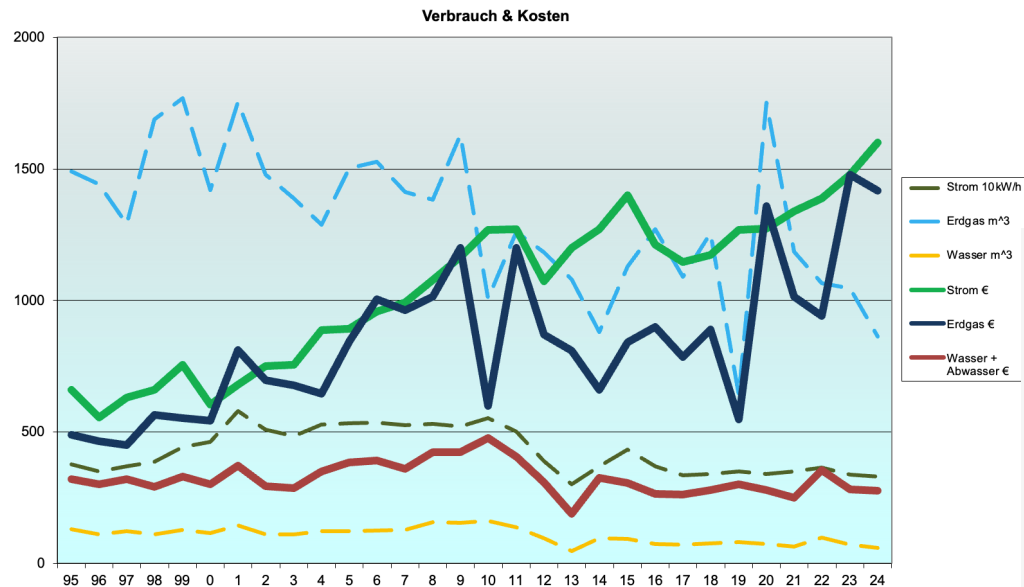
6c – Kinderzimmer2: **Außendachfenster-Rollo** müsste gewartet werden.

7b – Büro2: Dachschrägefenster-Außenrollo (Folie) müssten die **Bänder** ausgetauscht werden (Ersatz liegt bereit).

Reihenmittelhausabmessungen

Stand: 29.06.26

Nr.	Ebene	Wohn- fläche	Abzug 2m 50%	Abzug 1m 100%	Gesamt- fläche	Gebrauchs- fläche	B m	L m	H m	Abzugsgrund/ Aussparung	B m	L m	Bezeichnung	Anmerkungen
1a	1		B2,01xL5,2		8,9	4,4	2,01	5,20	1,08	Treppe	1,19	1,33	Kriechkeller 1	Versorgungsleitungen
1b	1		B2,8xL5,2		14,6	7,3	2,80	5,20	1,08				Kriechkeller 2	Versorgungsleitungen
1c	1				6,7	6,7	3,03	2,22	2,21				Heizungs+Boiler-Keller	Gaszähler, Wasserzähler, 8kW-LowNox-Gasheizung, Boiler (neu)
1d	1				15,9	15,9	5,15	3,55	2,21	Heizungsraum	3,13	0,76	Keller	Lichtsacht mit Fenster (immer offen für Ofenluft), Waschbecken
1e	1				2,7	2,7	1,96	1,39	2,21				Kellerflur	Stromzähler, Schaltschrank, Tel./Kabelanschluss, Hauptheizkörper
1f	1 bis 2				1,7	1,7	1,05	1,60					Treppe 1	7 Stufen
2a	2				14,6	14,6	2,86	5,11	2,28				Garage	Wasseranschluss, Automatisches Tor mit Fernsteuerung & Schalter
2b	2	3,8			3,8		1,96	1,95	2,24				Windfang/Garderobe1	Sicherheitseingangstür mit Fingerscanner, Einbauschränk
2c	2	3,8			3,8		1,97	1,94	2,24				Diele/Garderobe2	Einbauschränk
2d	2				13,5	13,5	2,12	6,35					Stellplatz vor Garage	Versorgungsschachtdeckel
2e	2				11,1	11,1	2,30	4,83					Vorgarten	teilw. Nachbarauffahrt, Rampe zum Eingangsbereich
2f	2				2,7	2,7	2,46	1,08					Eingangsbereich	Überdacht
2g	2 bis 3				1,2	1,2	0,92	1,30					Treppe 2	6 Stufen
3a	3	2,8			2,8		1,48	1,90	2,43				Flur	Einbauschränk, Siteboard, Heizungssteuerung
3b	3	1,6			1,6		0,98	1,63	2,43				Gästetoilette	Waschbecken, Automatisches Abzugssystem
3c	3	11,4			11,4		2,48	4,61	2,43				Essbereich	Einbauschränk mit Tisch, großer Heizkörper, Isolierglastüren (neu)
3d	3	7,6			7,6		3,04	2,48	2,43				Küche	Fenster zum Garten, elektrischer Rollladen, Heizkörper
3e	3	10,1			10,1		3,41	2,95					Terrasse	Glasüberdachung mit elektrischem Sonnenschutzrollo/Markise
3f	3				44,2	44,2	5,57	7,94					Garten	Wasseranschluss, Blitzableiter mit Erder, Kiesgarten, 1 Sammler
3g	2 bis 3				4,1	4,1				1 von 10			Versorgungsweg	Daten aus Grundbuch bzw. Bauträgerkaufvertrag
3h	2 bis 3				2,7	2,7				1 von 23			ehem. Spielplatz	Daten aus Grundbuch bzw. Bauträgerkaufvertrag
3i	3 bis 4				1,5	1,5	0,92	1,60					Treppe 3	7 Stufen
4a	4	2,4			2,4		1,98	1,20	2,43				Flur	
4b	4	5,5			5,5		1,99	2,76	2,43				Zimmer/Büro1	LAN, Fenster mit Rollladen, Heizkörper
4c	4	14,9			14,9		2,98	5,20	2,43	Wand	0,51	1,14	Wohnzimmer	LAN, Einbauschränk
4d	4	2,8			2,8		2,47	1,14	2,43				Erker	Fensterwand mit Rollläden, Öffner, Anhang von 4c, Heizkörper
4e	4 bis 5				1,5	1,5	0,92	1,60					Treppe 4	7 Stufen
5a	5	2,4			2,4		1,94	1,26	2,45				Flur	
5b	5	9,8			9,8		3,08	3,17	2,45				Schlafzimmer	Fenster mit Rollladen, Heizkörper
5c	5	5,1			5,1		2,90	1,75	2,45				Badezimmer	Wanne, 2 Waschbecken, Toilette, offen zu 5d, Heizkörper
5d	5	5,8			5,8		1,85	3,14	2,45				Wasch+Trockenraum	Fenster mit Rollladen, Heizkörper
5e	5 bis 6				1,5	1,5	0,92	1,60					Treppe 5	7 Stufen
6a	6	2,4			2,4		2,40	0,98	3,65				Flur	Eckschränk, Klingel
6b	6	7,5			7,5		2,37	3,16	2,45				Zimmer/Kind 1	Fenster mit Rollladen, Heizkörper
6c	6	12,8	B2,54xL1,61	B2,54xL0,45	15,4		2,54	6,05	2,45				Zimmer/Kind 2	Dachschrägenfenster mit Rollladen, Heizkörper
6d	6 bis 7				1,5	1,5	0,92	1,60					Treppe 6	7 Stufen
7a	7	1,4			1,4		0,91	1,50	2,27				Flur	
7b	7	4,2	B1,97xL1,99	B1,97xL0,94	7,1		1,97	4,38	2,27	Flur	1,05	1,45	Büro 2	Dachschrägenfenster, LAN, Tel./Kabel, 25A-Starkstrom, Dachausstieg
7c	7	10,8	B2,94xL2,02	B2,94xL0,67	14,8		2,94	5,02					Zimmer/Sportraum	Dachschrägenfenster, Heizkörper, Versorgungsschacht (zu)
7d	7 bis 8				0,0		0,60	0,84		Teil v. 7c	0,60	0,84	Treppe 7	8 Stufen
8a	8	5,9	B2,55xL2,05	B2,55xL0,96	9,8		2,55	3,83					Zimmer/Innenbalkon	Dachschrägenfenster mit Rollladen
8b	8		B2,55xL1,60	B2,55xL0,96	4,1	0,8	2,55	1,60					Staukammer	geringe Höhe!
8c	8 bis 9				0,0		0,60	0,40		Teil v. 8a	0,60	0,40	Treppe 8	5 Stufen
9a	9	5,3	L2,13+L1,37	L1,11+L0,37	11,0		2,42	4,54		Wand	0,43	2,74	Zimmer/Bastelraum	Dachschrägenfenster, LAN, Antennenmast (außen)
		140			313	140							8 Zimmer (75qm)	Gesamtfläche = Bodenfläche ohne höhenrelevanten Abzug!
		Grundstückfläche = 145 ha		davon Hausgrundfläche: B=5,435 x L=11,24 --> 61qm										Nach bestem Wissen und Gewissen Daten ermittelt!



Ergebnis

Ihre Eingaben haben folgenden **Energieverbrauchskennwert** ergeben:

Treibhausgasemissionen 14,4 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Energieeffizienz-
klasse

B

Endenergieverbrauch

71,7 kWh/(m²·a)



Primärenergieverbrauch

78,8 kWh/(m²·a)