



EINFAMILIENHAUS · REGENSBURG · WEST

Villa mit Parkblick

Freistehende Architektenvilla in ruhiger Lage, bodentiefe Fenster, großzügiger Garten mit altem Baumbestand und direktem Blick ins Grüne.

ca. 320 m²
WOHNFLÄCHE

7
ZIMMER

ca. 1.240 m²
GRUNDSTÜCK

1.450.000 €
KAUFPREIS

Beispielobjekt — Daten und Bilder sind Platzhalter und zeigen nur den Aufbau des Exposés.

Eckdaten

Objektart	Einfamilienhaus
Lage	93049 Regensburg · West
Wohnfläche	ca. 320 m ²
Nutzfläche	ca. 110 m ²
Grundstück	ca. 1.240 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3
Baujahr	2009
Zustand	gepflegt
Heizung	Fußbodenheizung
Stellplätze	Doppelgarage
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

KAUFPREIS

1.450.000 €

KÄUFERPROVISION

3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis



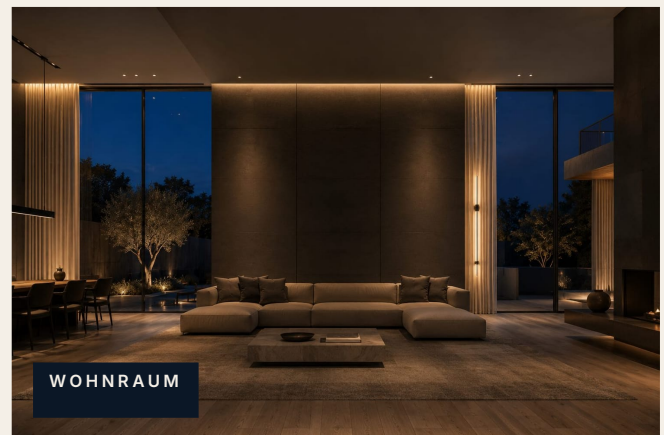
ZUFAHRT

DAS OBJEKT

Objektbeschreibung

Die Villa wurde 2009 von einem Regensburger Architekturbüro für die heutigen Eigentümer geplant und seitdem laufend gepflegt. Klare Baukörper, große Glasflächen und ein ruhiger Grundriss bestimmen das Haus.

Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohn- und Essbereich über die ganze Gartenseite. Die Küche mit Kochinsel liegt zentral, ein Arbeitszimmer und ein Gästebad schließen sich an. Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer, zwei Bäder und das Elternschlafzimmer mit Ankleide.



AUSSTATTUNG

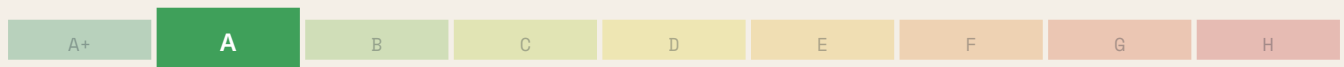
Was das Haus mitbringt

Geheizt wird über eine Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Geschossen. Die Fenster sind dreifach verglast und mit elektrischen Raffstores ausgestattet.

- ◇ Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- ◇ Eichenparkett in allen Wohnräumen
- ◇ Offene Küche mit Kochinsel
- ◇ Kamin im Wohnbereich
- ◇ Elternbad mit bodengleicher Dusche und freistehender Wanne
- ◇ Elektrische Raffstores
- ◇ Doppelgarage mit Wallbox

Energieausweis

Art des Energieausweises	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	48,5 kWh/(m ² ·a) inkl. Warmwasser
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr laut Energieausweis	2009
Energieeffizienzklasse	A
Gültig bis	30.04.2029



UMGEBUNG

Lage

Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im Regensburger Westen, am Rand eines kleinen Parks. Schulen, Einkauf und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar, die Altstadt mit dem Rad in etwa zehn Minuten.

Altstadt / Dom	3,5 km
Hauptbahnhof	3,2 km
Universität	2,4 km
Autobahn A3	4,1 km

IHRE ANSPRECHPARTNERIN



Regina Wolf von Habenstein

Immobilienmaklerin · DomQuartier Immobilien

Telefon

0151 1010 11 99

E-Mail

r.wolfvonhabenstein@dom-quartier.de

Anschrift

Cranachweg 3, 93051 Regensburg

Für eine Besichtigung oder weitere Unterlagen sind wir gern persönlich für Sie da.

RECHTSHINWEIS

Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer. Für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr; Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt; eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung. Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis. Mit „Virtuell eingerichtet“ gekennzeichnete Bilder sind KI-bearbeitete Visualisierungen; Möblierung und Dekoration sind nicht Teil des Angebots.

DomQuartier Immobilien · Inhaber Alvin Lisebushira · Cranachweg 3 · 93051 Regensburg · info@dom-quartier.de · Erlaubnis nach § 34c GewO, Aufsichtsbehörde: Stadt Regensburg