Immo4plus

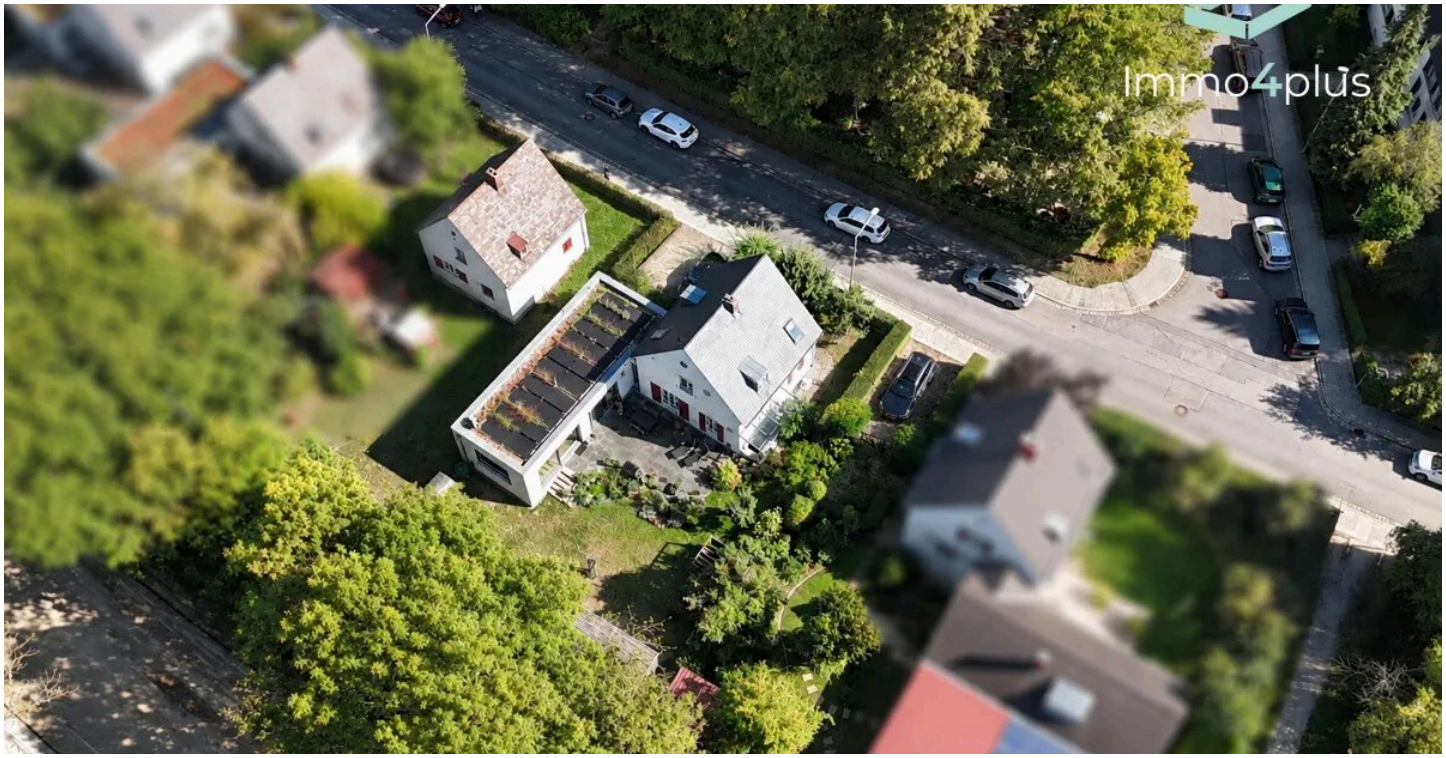


Objekt-Nr. I4p-367

93051 REGENSBURG

Einfamilienhaus Grüne Mitte: Architektur trifft Wohngefühl - stilvoll Leben zwischen Uni & Altstadt

WOHNFLÄCHE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	ZIMMER	KAUFPREIS
ca. 169 m²	ca. 565 m²	5	1.198.000 €



Haus zum Kauf

Eckdaten

Kaufpreis	**1.198.000 €**
Wohnfläche	**ca. 169 m²**
Zimmer	**5**
Nutzfläche	**ca. 50 m²**
Grundstücksfläche	**ca. 565 m²**
Verfügbar ab	**ca. 01.03.2027**
Zustand	**Neuwertig**
Unterkellert	**teilweise**
Schlafzimmer	**3**

Badezimmer	**2**
Separate WCs	**1**
Terrassen	**1**
Käuferprovision	**3,00 % inkl. MwSt.**
Außenstellplatz · Anzahl	**2**
Energieausweistyp	**Bedarf**
Wesentlicher Energieträger	**Pellet**
Befeuerungsart	**Pellet**

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Objektbeschreibung

Inmitten der begehrten „Grünen Mitte“ von Regensburg erwartet Sie ein Einfamilienhaus mit unverwechselbarem Charakter.

Mit viel Gespür für Ästhetik und Architektur wurden hier ein historisches Siedlungshaus und ein moderner, kubischer Anbau zu einem stimmigen Gesamtensemble verbunden – ein Zuhause, das Geschichte und Gegenwart auf besondere Weise vereint und ein außergewöhnliches Wohngefühl entstehen lässt.

Das Herzstück des Hauses bildet der rund 58 m² große Koch-, Ess- und Wohnbereich. Der moderne Anbau mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,80 Metern öffnet sich über bodentiefe Glasschiebetüren unmittelbar zur weitläufigen Terrasse und in den liebevoll angelegten, südwestlich ausgerichteten Garten. Licht, Raum und Natur gehen hier fließend ineinander über und schaffen ein besonderes Gefühl von Großzügigkeit und Weite.

Die großflächigen Fensterelemente sind mit elektrisch steuerbaren Aluminium-Raffstores ausgestattet. Ein geschickt integrierter Raumteiler gliedert Ess- und Wohnbereich, ohne die Offenheit des Grundrisses zu beeinträchtigen. Bei Bedarf lässt sich der Wohnbereich über Schiebetüren vollständig vom Koch- und Essbereich separieren – das offene Raumgefühl bleibt damit ebenso möglich wie ein geschützter, eigenständiger Wohnbereich. Die hochwertige Einbauküche mit Kochinsel fügt sich harmonisch in das architektonische Konzept ein; eine unmittelbar angrenzende Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Im Dielenbereich des Erdgeschosses befinden sich die Garderobe und das Gäste-WC. Besonders reizvoll ist der vom Wohnbereich separierte private Rückzugsbereich, der eine eigene kleine Welt innerhalb des Hauses bildet: Schlafzimmer, separate Ankleide und das großzügige Tageslichtbad en Suite mit Badewanne und bodengleicher Dusche bilden gemeinsam mit dem angrenzenden Arbeitsbereich ein wunderbar privates Ensemble. Der Arbeitsbereich ist derzeit bewusst offen gestaltet, kann bei Bedarf jedoch mit überschaubarem Aufwand als separates Zimmer abgetrennt und beispielsweise als Kinder-, Gäste- oder zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden.

Das Dachgeschoss bildet den idealen Gegenpart zum privaten Rückzugsbereich im Erdgeschoss: Hier stehen zwei weitere

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de

Schlafzimmer sowie ein eigenes, modernes Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche und Handtuchheizkörper zur Verfügung. Die offen gestaltete Wohndiele schafft zusätzliche Aufenthaltsfläche und lässt sich wunderbar als Arbeits-, Lese- oder Spielbereich nutzen – ideal beispielsweise als eigener Bereich für Kinder oder Jugendliche.

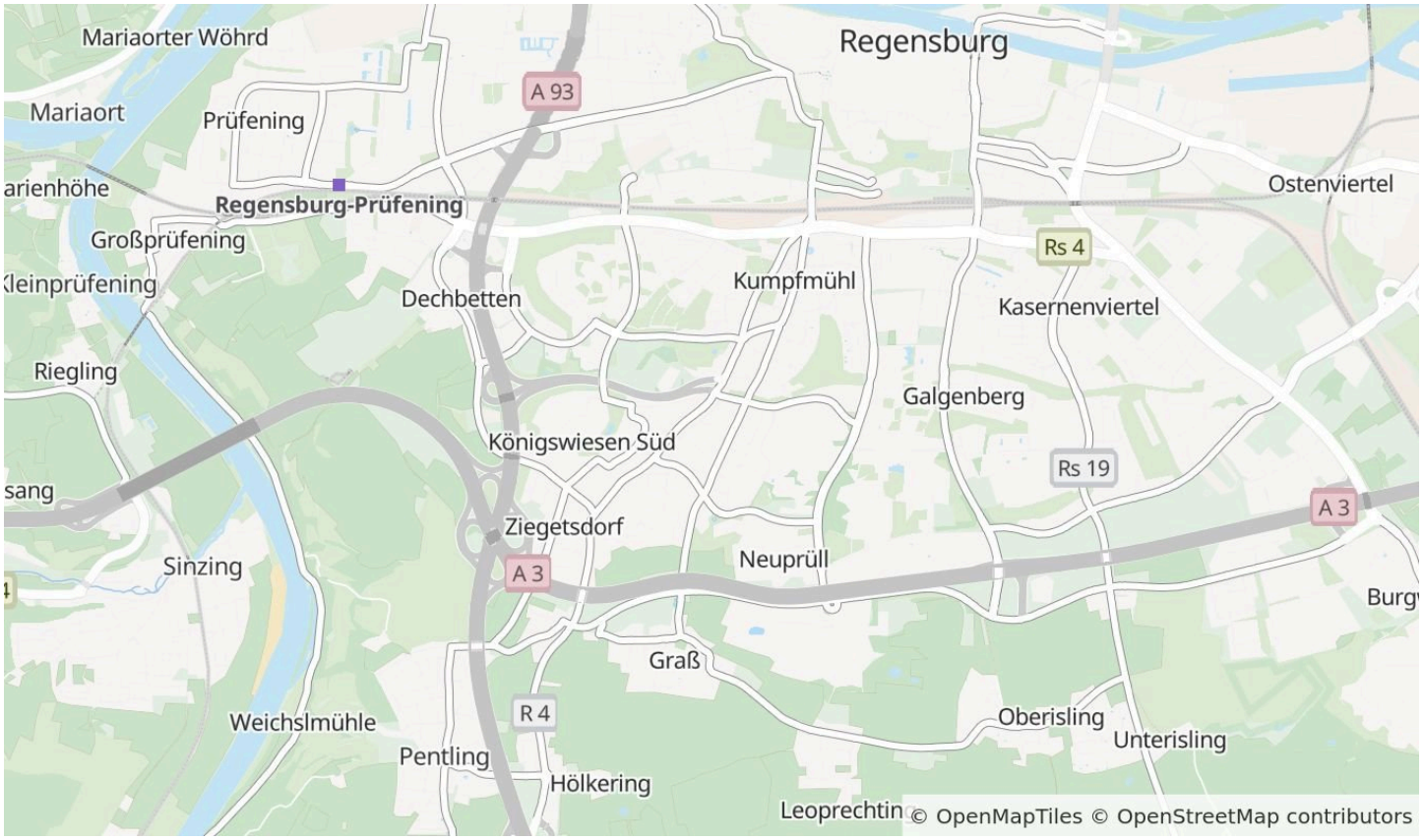
Auf insgesamt ca. 169 m² Wohnfläche und einem rund 565 m² großen Grundstück bietet die Immobilie außergewöhnlich viel Raum für individuelles Familienleben. Der eingewachsene Garten und die weitläufige Terrasse erweitern den Wohnbereich in den warmen Monaten auf besonders schöne Weise nach draußen.

Das historische Bestandsgebäude ist unterkellert und bietet wertvolle zusätzliche Nutz- und Abstellflächen. Besonders praktisch ist der separate Zugang vom Garten über einen eigenen, mit Glas überdachten Kellerabgang.

Eine Photovoltaikanlage mit Batteriespeicher sowie eine Wallbox unterstreichen die zeitgemäße technische Ausstattung des Hauses. Zwei Stellplätze direkt vor dem Haus runden dieses besondere Angebot ab.

Ein weiterer Pluspunkt: Das Haus kann voraussichtlich bereits ab dem 01.03.2027 bezugsfrei übergeben werden und ermöglicht damit – vorbehaltlich der üblichen Kaufabwicklung – einen zeitnahen Einzug ohne lange Wartezeit.

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Die Karte zeigt den ungefähren Standort der Immobilie. Die vollständige Adresse erhalten Sie bei uns.

Lagebeschreibung

Die „Grüne Mitte“ ist eines jener Regensburger Wohnviertel, die man auf den ersten Blick wiedererkennt. Weitläufiges Grün, großzügige Grundstücke und für innerstädtische Verhältnisse ungewöhnlich große Abstände zwischen den Häusern verleihen dem Quartier seinen ganz eigenen Charakter.

Eine Besonderheit ist der bis heute erhaltene Charakter der ehemaligen Ganghofersiedlung. Rund 80 Jahre nach ihrer Entstehung prägen die ursprüngliche Siedlungsstruktur, viel Grün und die großzügige Bebauung noch immer das Erscheinungsbild des Viertels. Zahlreiche der historischen Häuser wurden zwischenzeitlich aufwendig saniert und behutsam um moderne Architektur ergänzt.

Gerade die großzügigen Abstände zur Nachbarbebauung schaffen ein hohes Maß an Privatsphäre – eine Qualität, die bei heutigen innerstädtischen Neubaugebieten kaum noch zu finden ist.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre Nähe zur Regensburger Innenstadt und eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die historische Altstadt ist zu Fuß und besonders schnell mit dem Fahrrad erreichbar. Die RVV-Haltestelle Geibelplatz mit den Linien 2 und 72 liegt nur wenige Schritte entfernt. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso die Anschlussstelle zur A93.

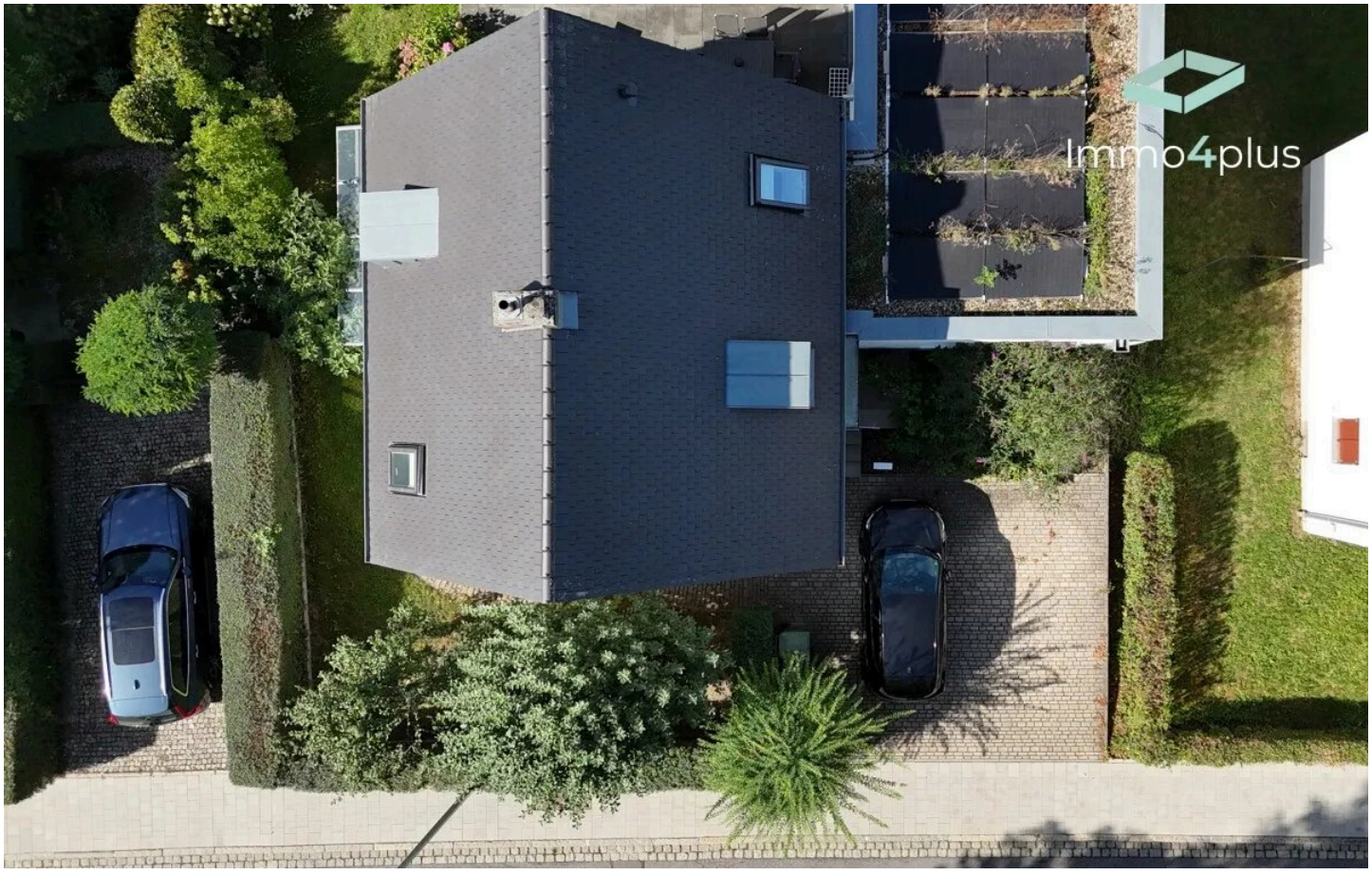
Auch die Nahversorgung ist hervorragend: EDEKA, Bäckerei, ALDI Süd und weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im näheren Umfeld. Die Regensburg Arcaden und das KÖWE-Einkaufszentrum sind ebenfalls schnell erreichbar. Das angrenzende Kumpfmühl bietet darüber hinaus Ärzte, Apotheken, Banken, Gastronomie, Cafés und zahlreiche weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Für Familien stehen verschiedene Betreuungs- und Bildungseinrichtungen in der Umgebung zur Verfügung. Dazu zählen unter anderem die Johanniter-Kinderkrippe „Kükennest“, der katholische Kindergarten St. Wolfgang, die Grundschule Königswiesen sowie das städtische Von-Müller-Gymnasium.

Wer hier wohnt, verbindet die Ruhe und Privatsphäre eines gewachsenen, grünen Wohnviertels mit kurzen Wegen in die Stadt – eine Kombination, die in Regensburg nur selten zu finden ist.

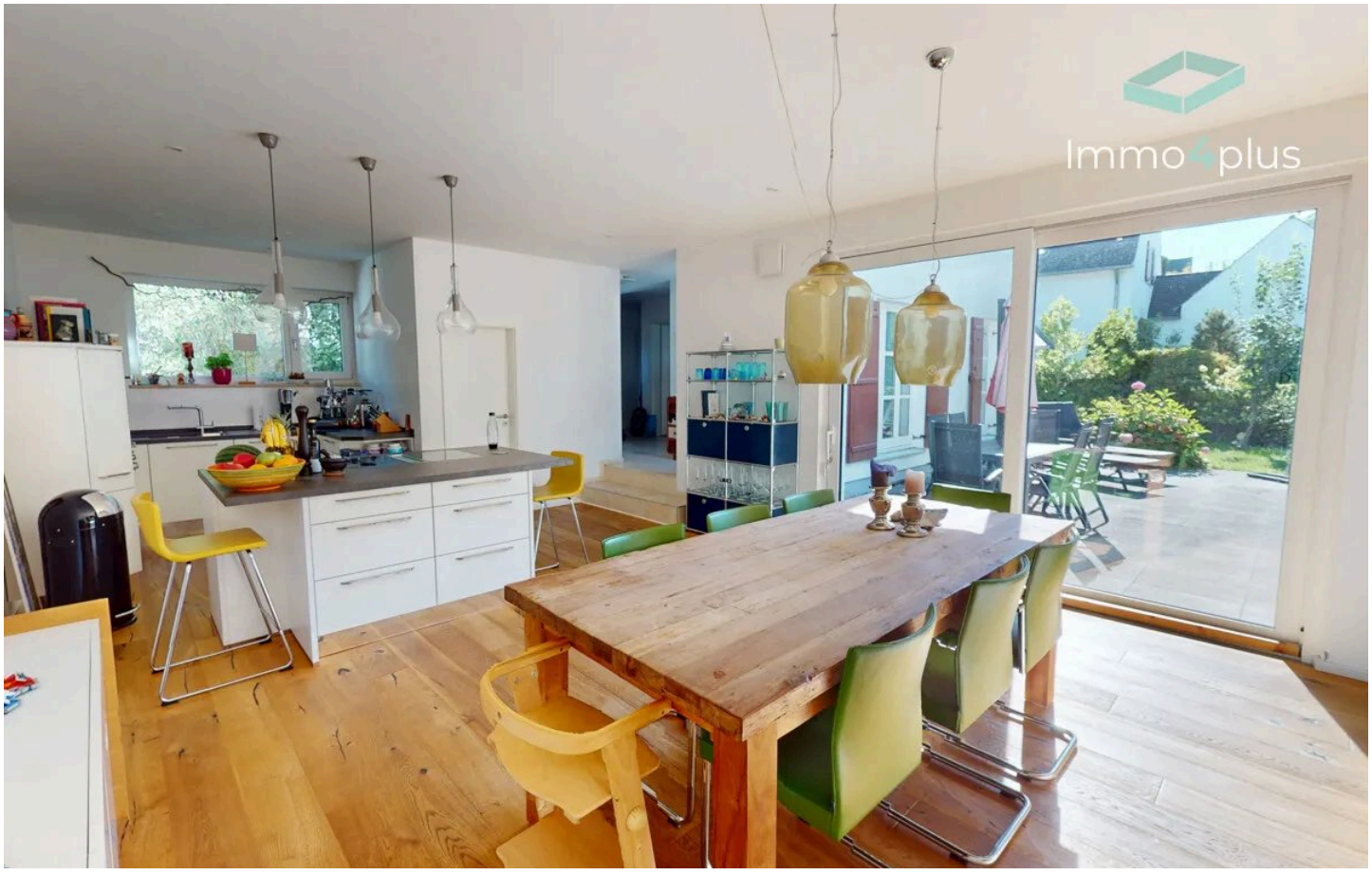
Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de





Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de

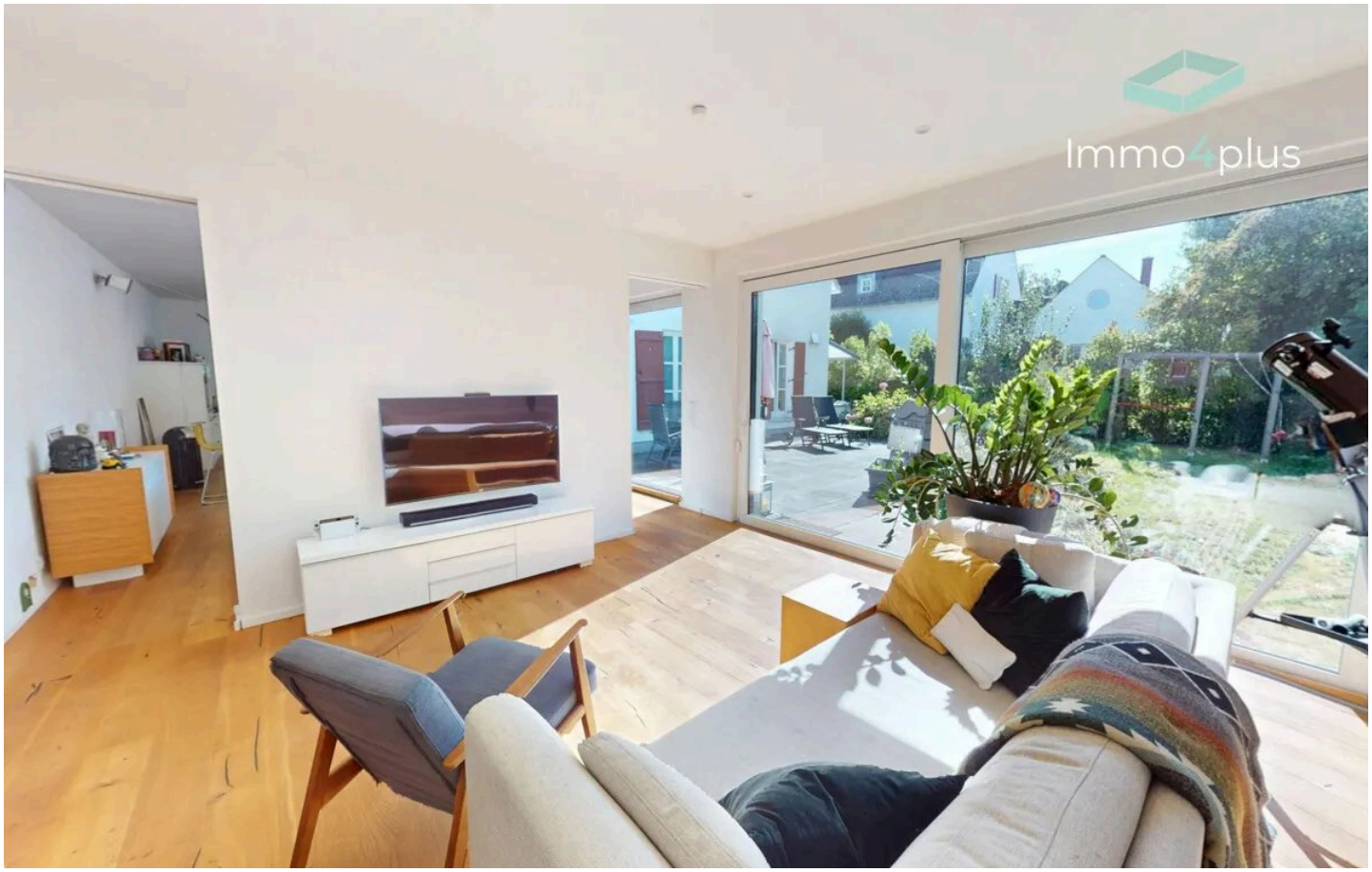


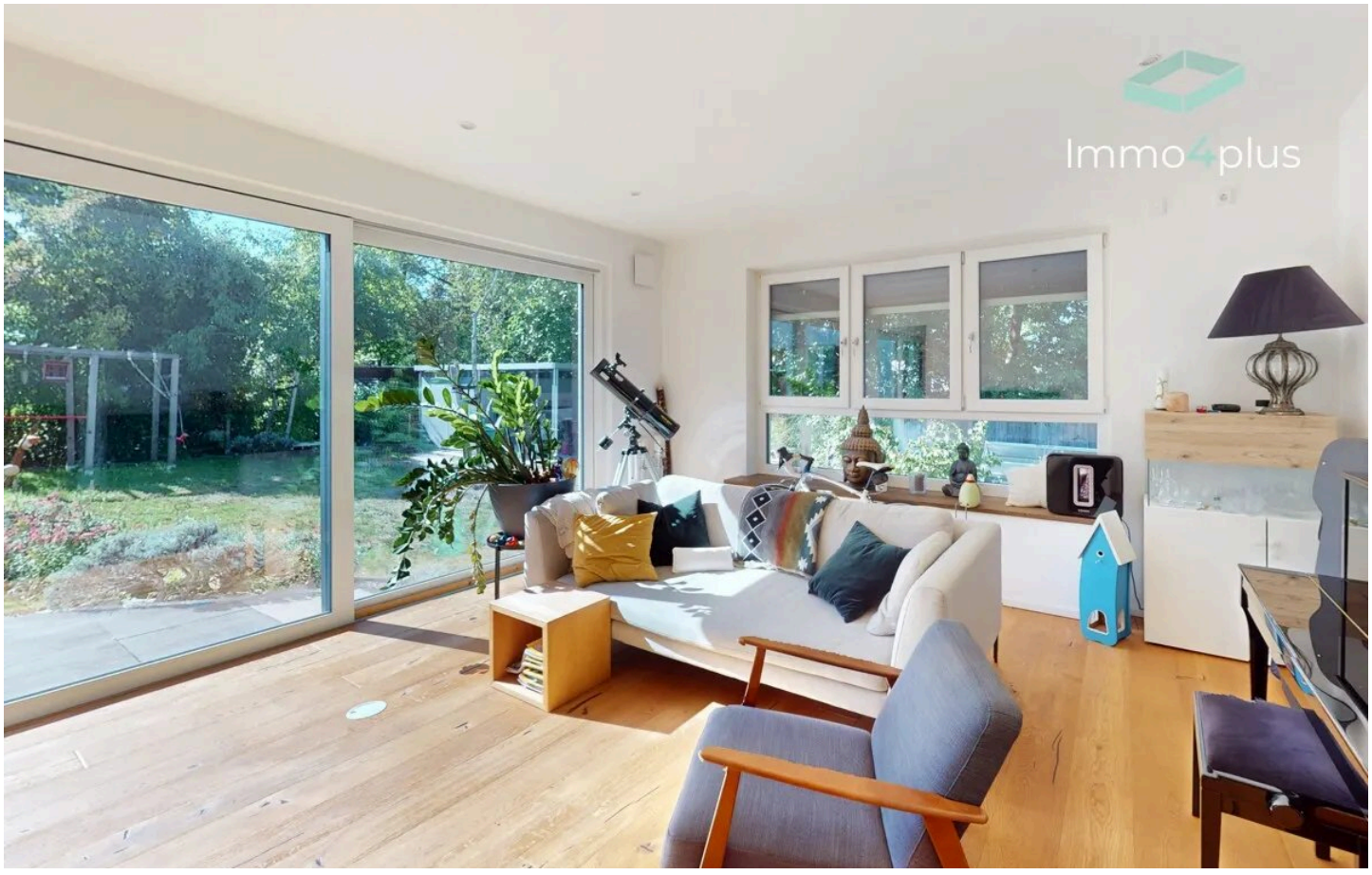


Team Immo4plus

Tel. 00491794419691

info@immo4plus.de





Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Visualisierung Erdgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Visualisierung Dachgeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Visualisierung Kellergeschoss

Grundriss

Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht.

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de

Ausstattung

— DAS WICHTIGSTE AUF EINEN BLICK

— ca. 565 m² großes Grundstück

— ca. 169 m² Wohnfläche nach WoFlV

— umfassende Sanierung des historischen Siedlungshauses und Errichtung des modernen, kubischen Anbaus im Jahr 2014

— ca. 109 m² Wohnfläche im Erdgeschoss zzgl. anteiliger Terrassenfläche

— ca. 39 m² Wohnfläche im Dachgeschoss

— großzügige Terrasse mit über 40 m² Grundfläche

— Raumhöhe im modernen Anbau bis ca. 2,80 m

— Raumhöhe im Bestandsgebäude bis ca. 2,50 m

— Bestandsgebäude voll unterkellert mit ca. 50 m² zusätzlicher Nutzfläche

— separater, mit Glas überdachter Kellerzugang vom Garten

— ENERGIE & TECHNIK

— Pelletheizung

— Fußbodenheizung im gesamten Haus

— dezentrale Lüftungsanlage

— Photovoltaikanlage mit ca. 8,8 kWp Leistung

— Batteriespeicher mit ca. 12,44 kWh Speicherkapazität

— Wallbox mit bis zu 11 kW Ladeleistung

— Glasfaseranschluss bis ins Haus

— elektrische Aluminium-Raffstores an den großflächigen Fensterelementen

— BÖDEN & AUSSTATTUNGSDETAILS

— massive Eichendielen von Kährs, naturgeölt, in den Wohn- und Schlafbereichen

— Travertin im Eingangsbereich, Gäste-WC und in der Diele

— Massivtreppe mit Trittstufen in Eiche und weiß verputzten Setzstufen

— integrierte Deckenspots im Wohnbereich und im Badezimmer im Erdgeschoss

— separates Gäste-WC im Eingangsbereich

— praktische Speisekammer unmittelbar neben der Küche

— BÄDER

— großzügiges Tageslichtbad im Erdgeschoss mit Badewanne und bodengleicher Dusche mit Glasabtrennung, XL-Waschbecken mit hochwertigen Badmöbeln, WC und Handtuchheizkörper

— weiteres Tageslichtbad im Dachgeschoss mit Walk-in-Dusche, großem Waschbecken, Badmöbeln und WC

— EINBAUKÜCHE

— hochwertige Nobilia-Einbauküche mit Kochinsel

— Miele Kombi-Dampfgarer/Backofen

— Induktionskochfeld mit leistungsstarkem BORA-Kochfeldabzug

— die Einbauküche kann optional übernommen werden

— GARTEN & AUSSENBEREICH

— Überdachung des Eingangs aus Glas

— Gartenzaun mit Gartentor und Briefkastenanlage

— liebevoll angelegter, eingewachsener Garten mit geschützter Privatsphäre

— großzügige Terrasse mit direkter Anbindung an den Wohn- und Essbereich

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de

— hochwertiges Biohort-Gartenhaus, ca. 2,50 × 2,50 m, mit zusätzlicher ca. 2,50 m tiefer fester Überdachung

— zwei hochwertige, pulverbeschichtete Hochbeete

— Rasenroboter

— zwei Stellplätze direkt vor dem Haus

Sonstiges

ENERGIEAUSWEIS

Ein aktueller Energieausweis wird derzeit durch einen Energieberater erstellt. Die entsprechenden Angaben werden nach Vorliegen des Energieausweises ergänzt.

Im Zuge der umfassenden Sanierung und Erweiterung des Hauses wurde bereits eine energetische Berechnung nach EnEV 2009 erstellt. Die damalige Planung erfolgte auf Basis des Standards KfW-Effizienzhaus 70.

HEIZUNG / PELLETVERBRAUCH

Die Pelletheizung verfügt über einen Vorratstank mit einem Fassungsvermögen von ca. 3,0–3,1 Tonnen. Nach Angaben der Eigentümer liegt der bisherige Pelletverbrauch – abhängig von Witterung und individuellem Heizverhalten – bei etwa 3 Tonnen pro Jahr. Damit reicht eine Tankfüllung bei üblicher Nutzung in der Regel annähernd für eine Heizperiode.

Die Anlage wird regelmäßig durch den Hersteller ÖkoFEN gewartet; erforderliche Verschleiß- und Ersatzteile wurden dabei fortlaufend erneuert. Die bisherigen Wartungskosten liegen nach Angaben der Eigentümer bei ca. 400 € jährlich. Die turnusmäßigen Überprüfungen durch den Kaminkehrer erfolgen ebenfalls regelmäßig; die letzte Überprüfung wurde aktuell durchgeführt.

Die Pellets werden von den Eigentümern regelmäßig über einen regionalen Lieferanten bezogen.

LAUFENDE KOSTEN

Grundabgaben Stadt Regensburg: 938,65 € jährlich
Gebäudeversicherung: 1.126 € jährlich
Wartung Pelletheizung: ca. 400 € jährlich
Wasser/Abwasser: derzeitiger Abschlag 46,00 € monatlich

Die tatsächlichen Verbrauchskosten für Heizung, Strom sowie Wasser/Abwasser sind naturgemäß vom individuellen Nutzungs- und Verbrauchsverhalten abhängig.

Team Immo4plus
Tel. 00491794419691
info@immo4plus.de



Ihr Ansprechpartner

Team Immo4plus

Petra Binder & Tina Haberer

Telefon: 00491794419691

E-Mail: info@immo4plus.de

Diese Immobilie online