



EXPOSÉ

EINFAMILIENHAUS · KAUFANGEBOT

Neuwertiges Architektenhaus – Luxus, Natur & Energieeffizienz

MUSTERSTRASSE 12

93055 Regensburg

Hohenfeld Immobilien Regensburg

Nadistraße 117 · 90402 Regensburg

T +49 941 98765430

kontakt@hohenfeld-immobilien.de

www.hohenfeld-immobilien.de

Moderne Architektenvilla mit klarer Linie und exklusivem Wohngefühl

In ruhiger, grüner Lage in Regensburg erwartet Sie ein 2022 erbautes Einfamilienhaus, das moderne Architektur, hochwertige Materialien und durchdachten Wohnkomfort verbindet. Auf rund 285 m² Wohnfläche eröffnen sechs Zimmer viel Raum für Familie, Rückzug und repräsentatives Wohnen. Naturstein, geöltes Eichenparkett und großformatige Feinsteinzeugfliesen schaffen ein stilvolles, angenehm warmes Ambiente. Drei Bäder, bodengleiche Duschen, eine freistehende Badewanne und ein exklusives Bad en Suite machen den Alltag besonders komfortabel. Für zeitgemäße Effizienz sorgen Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe und die Energieklasse A+. So genießen Sie ein Zuhause, das Design, Behaglichkeit und nachhaltige Technik überzeugend miteinander verbindet.



6

ZIMMER



ca. 285 m²

WOHNFLÄCHE



3 Bäder mit Dusche und Wanne

BAD



2022

BAUJAHR



ca. 920 m²

GRUNDSTÜCK



02 — OBJEKTDATEN

Die Fakten

Objektart	Einfamilienhaus
Baujahr	2022
Zimmer	6
Badezimmer	3 Bäder, bodengleiche Duschen, freistehende Badewanne, Bad en Suite
Bodenbelag	Naturstein, Eichenparkett, großformatige Feinsteinzeugfliesen
Heizung	Fußbodenheizung, Luft-Wasser-Wärmepumpe
Bezug	nach Vereinbarung
Energieklasse	Klasse A+

KAUFPREIS

zzgl. Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt.

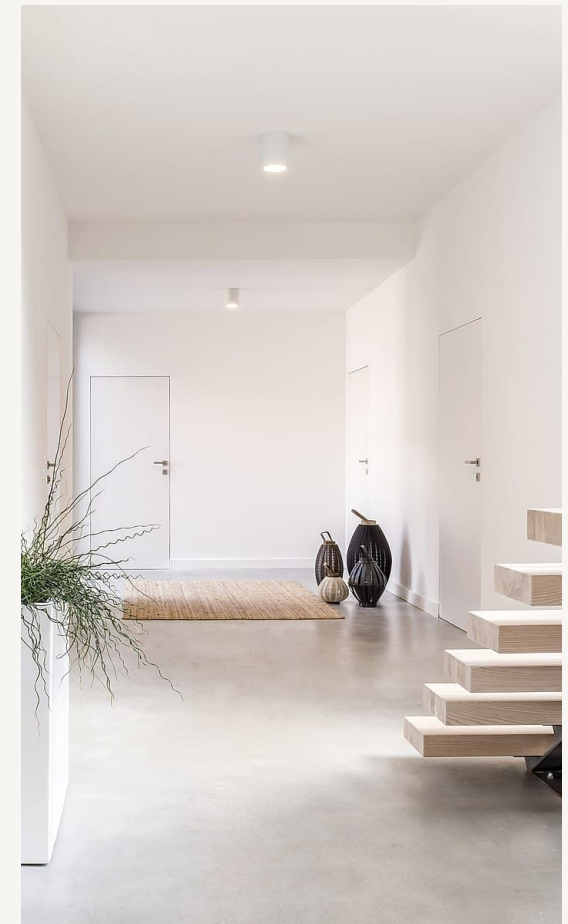
1.890.000 €

Neuwertiges Architektenhaus – Luxus, Natur & Energieeffizienz

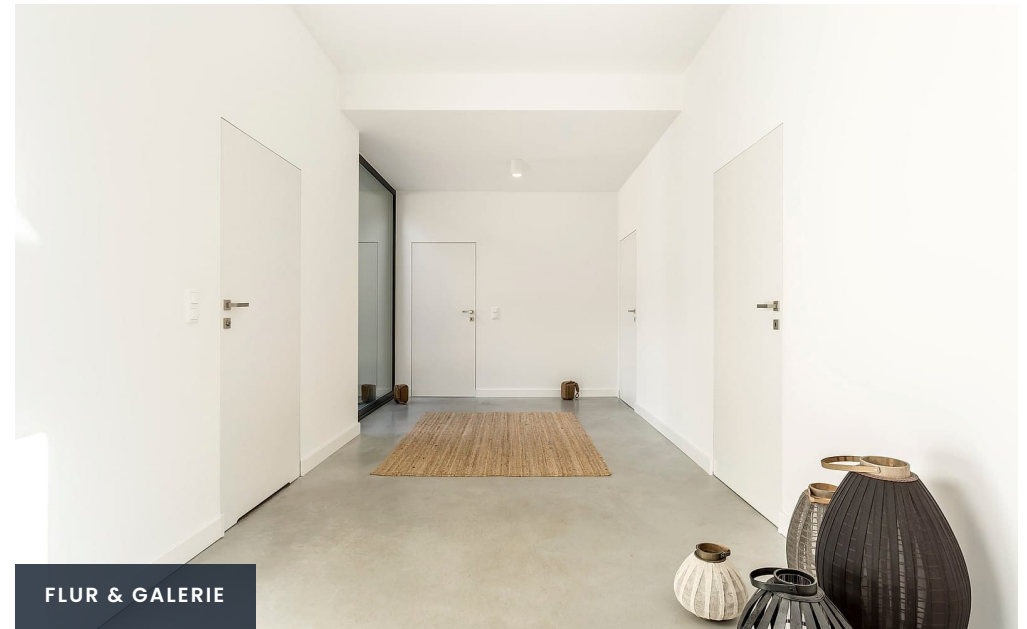
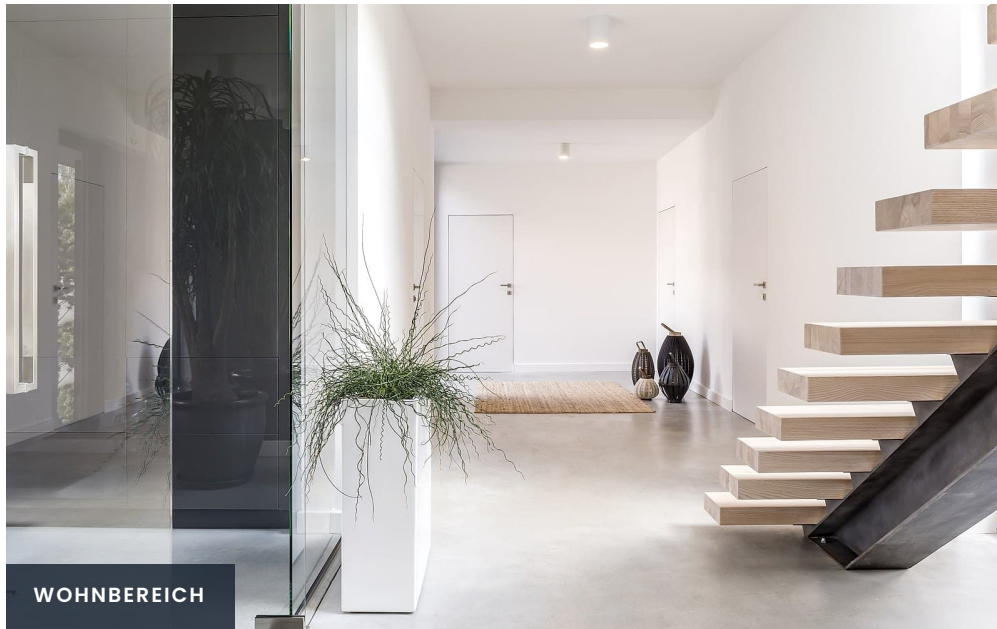
Inmitten einer ruhigen, grünen Lage in Regensburg präsentiert sich dieses 2022 erbaute Einfamilienhaus als außergewöhnliches Zuhause für Menschen mit einem ausgeprägten Sinn für Architektur, Qualität und Lebenskomfort. Auf rund 285 m² Wohnfläche entfaltet sich eine offene, großzügige Raumgestaltung über sechs Zimmer, die Weite und Wärme gleichermaßen vermittelt. Die moderne Formsprache des Hauses setzt sich im Inneren konsequent fort – der Zusammenklang aus Naturstein, geöltem Eichenparkett und großformatigen Feinsteinzeugfliesen schafft ein Ambiente, das zeitlos elegant und gleichzeitig angenehm wohnlich wirkt.

Höchste Ansprüche an Komfort und Nachhaltigkeit erfüllt das Haus mit einer effizienten Luft-Wasser-Wärmepumpe sowie einer Fußbodenheizung, die für wohltemperierte Räume bei bester Energiebilanz der Klasse A+ sorgt. Drei vollwertige Bäder – darunter ein exklusives Bad en Suite – mit bodengleichen Duschen und freistehender Badewanne unterstreichen den luxuriösen Charakter des Hauses eindrucksvoll. Die vollständig ausgestattete Einbauküche, zwei Balkon- bzw. Terrassenbereiche runden das Angebot zu einem in sich stimmigen Gesamtkonzept ab.

Wer Privatsphäre, Design und ein neuwertiges Wohngefühl in einer ruhigen Lage sucht, findet hier ein Zuhause, das in nahezu jeder Hinsicht überzeugt. Das Haus steht zum Kaufpreis von 1.890.000 € zur Verfügung und richtet sich an Käufer, die Wert auf ein durchdachtes, zukunftsicheres und repräsentatives Eigenheim legen. Eine Besichtigung empfiehlt sich – denn dieser Eindruck entfaltet seine volle Wirkung erst vor Ort.



"Ein Haus wie eine ruhige Geste – präzise, warm, dauerhaft."





Lagebeschreibung

Regensburg zählt mit seiner mittelalterlichen Altstadt, dem UNESCO-Welterbe und seiner hohen Lebensqualität zu den attraktivsten Städten Bayerns. Der Stadtteil Reinhausen/Ost, PLZ 93055, liegt östlich der Altstadt und verbindet urbanes Wohnen mit einer angenehm ruhigen, wohnlich geprägten Atmosphäre abseits des touristischen Zentrums.

Die Immobilie befindet sich in einem gewachsenen Wohnquartier mit guter Anbindung an das Stadtgebiet. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung und Freizeitangebote sind schnell erreichbar. Für Familien mit kleinen Kindern befinden sich unter anderem der Johanniter-Kindergarten „Lichtpiraten“ sowie die Johanniter-Krabbelstube „Lichtzwergerl“ in der näheren Umgebung.

Auch die Nähe zur Regensburger Innenstadt macht die Lage besonders attraktiv: Wer Kultur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten oder das Donauufer genießen möchte, erreicht viele Ziele bequem in kurzer Zeit. Gleichzeitig bietet das Umfeld ausreichend Ruhe und Privatsphäre für alle, die nach Hause kommen und bewusst abschalten möchten. Eine Lage also, die Alltag, Familie und Lebensqualität angenehm miteinander verbindet.

Informationen



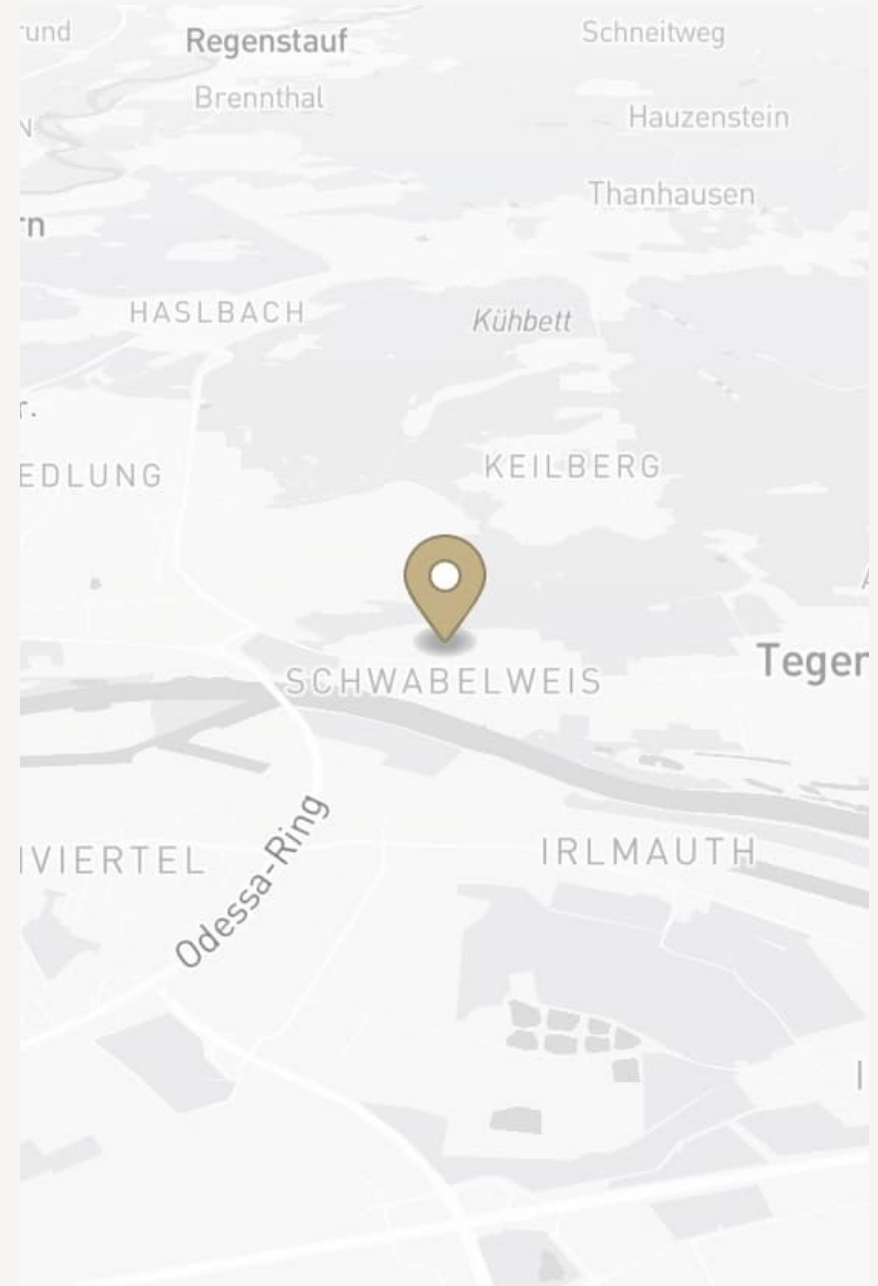
Lage des Objekts



Regensburg Hauptbahnhof, ca. 5,2 km mit dem PKW



Johanniter-Kindergarten "Lichtpiraten" Regensburg, ca. 4 Min. zu Fuß









Grundriss

Obergeschoss

	Wohnfläche	Nebenfläche	Nutzfläche
Galerie	18,0		
Schlafzimmer	24,0		
Ankleide	10,0		
Bad en Suite	14,0		
Obergeschoss	66,0		

Alle Flächen sind Circa-Angaben.

Maßstab 1:100

* = zu ½ in Wfl.
NF = Nutzfläche
Raumhöhen von bis zu 2,80 m



Energieausweis

Art des Ausweises	Bedarfsorientiert
Endenergiebedarf	21 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse	A+
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr lt. Ausweis	2022



- Fußbodenheizung, Klimaanlage, Solar / PV, Wärmepumpe, Wellnessbereich, Sauna, Smart Home, Alarmanlage, Videoüberwachung, Sat / Kabel, Glasfaser, Wallbox, Markisen, Rollläden elektrisch, Garagentor elektrisch, Terrassen-Überdachung, Garage mit Werkstatt, Outdoor-Küche

So geht es weiter

1

Erstgespräch

Wir beantworten Ihre Fragen, senden weitere Unterlagen und stimmen den Besichtigungstermin ab.

2

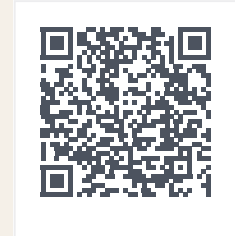
Besichtigung

Vor-Ort-Termin mit ausführlichem Rundgang – gern auch mit Ihrem Architekten oder Gutachter.

3

Kauf & Notar

Wir begleiten Reservierung, Finanzierungsnachweis und Notartermin bis zur Schlüsselübergabe.



Online-Exposé ansehen

QR scannen für die digitale Ansicht mit allen Bildern



Hohenfeld Immobilien Regensburg

Nadistraße 117
90402 Regensburg

T +49 941 98765430
kontakt@hohenfeld-immobilien.de

www.hohenfeld-immobilien.de