REAL ESTATE
SLOGAN GOES HERE

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.

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

1.890.000 €

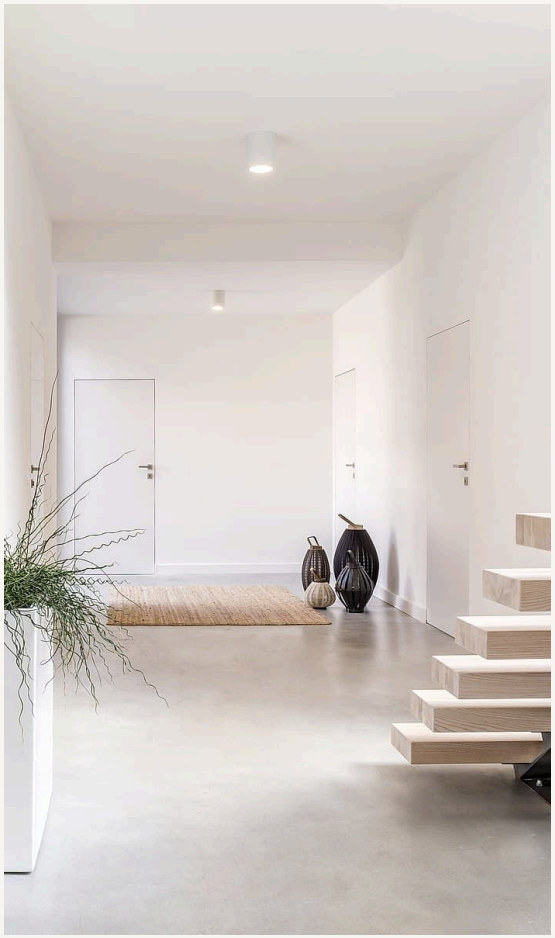
zzgl. Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt.

Neuwertiges Architektenhaus – Luxus, Natur & Energieeffizienz

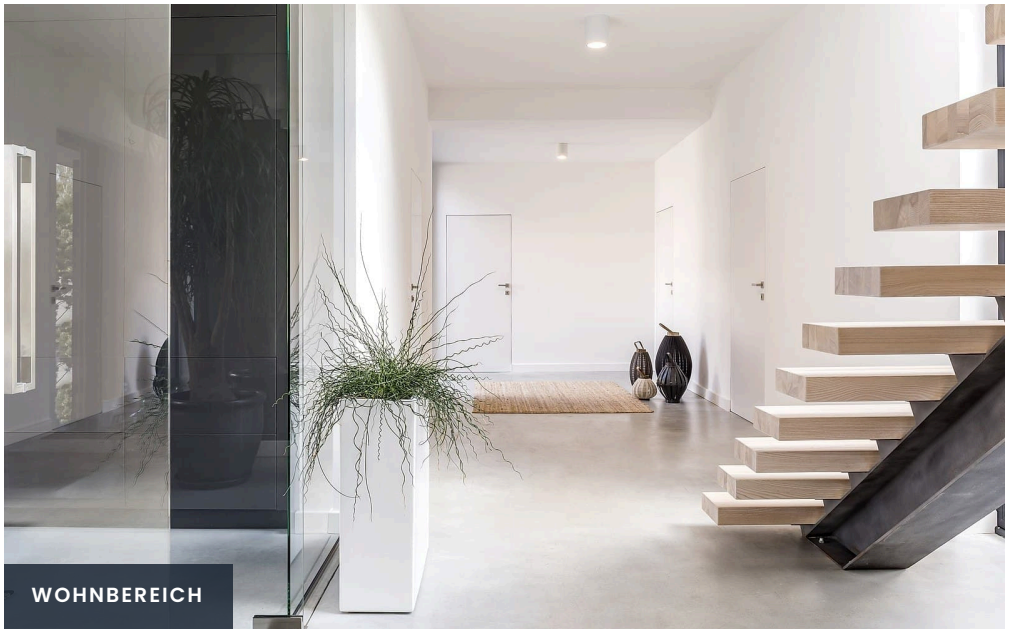
Inmitten einer ruhigen, grünen Umgebung im Regensburger Stadtteil Kasernenviertel erwartet Sie ein Einfamilienhaus der absoluten Spitzenklasse – 2022 erbaut, neuwertig und konsequent auf höchstem Niveau ausgestattet. Die moderne Architektur setzt bereits von außen einen unverwechselbaren Akzent, während die offene Raumgestaltung im Inneren ein Wohngefühl entfaltet, das Großzügigkeit und Behaglichkeit in selten erreichter Weise vereint. Auf sechs Zimmern verbindet dieses Haus zeitlose Eleganz mit kontemporärem Design – ein Zuhause, das keine Wünsche offenlässt.

Die hochwertige Materialwahl zieht sich wie ein roter Faden durch das gesamte Objekt: Naturstein, edles Eichenparkett und großformatige Feinsteinzeugfliesen schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen warm und repräsentativ wirkt. Drei vollwertige Bäder – darunter ein Bad en Suite – überzeugen mit bodengleichen Duschen und einer freistehenden Badewanne, die den Alltag zum Erlebnis werden lässt. Die integrierte Einbauküche sowie zwei Balkon- und Terrassenflächen unterstreichen das Konzept eines durchdachten, komfortorientierten Wohnens auf Premiumniveau.

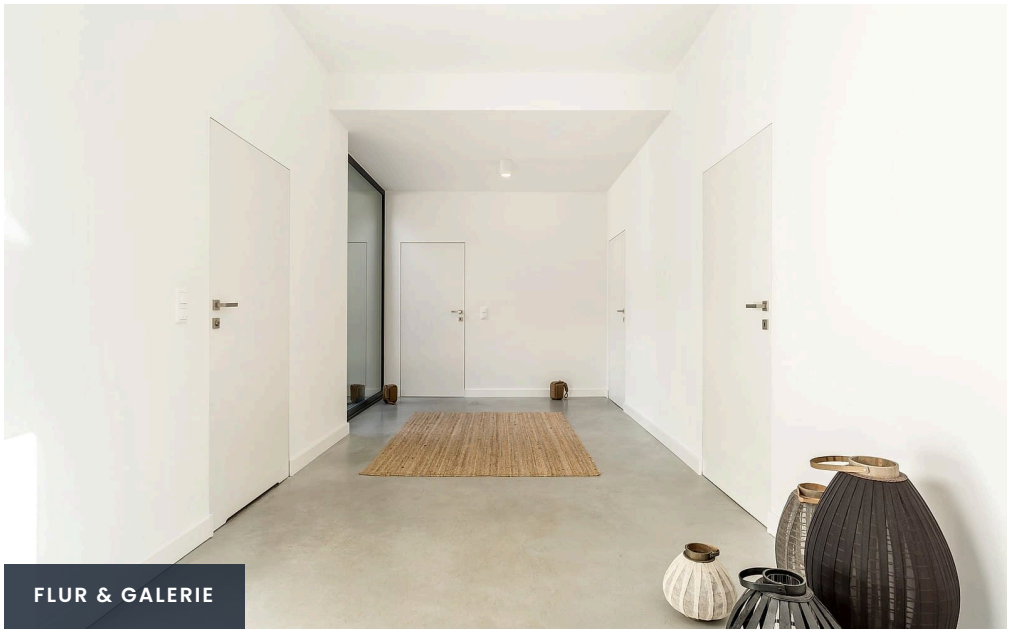
Nachhaltigkeit und Effizienz sind dabei keine Kompromisse, sondern selbstverständlicher Teil des Gesamtkonzepts: Dank Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung und der Energieklasse A+ erfüllt das Haus die höchsten zeitgemäßen Standards – wirtschaftlich im Betrieb und zukunftssicher in der Ausrichtung. Ein eigener Garten als Sondereigentum bietet Ihnen die private Rückzugsmöglichkeit, die Sie sich verdient haben. Für alle, die Design, Komfort und Privatsphäre nicht als Gegensätze, sondern als Einheit verstehen, ist dieses Haus in der Musterstraße 12 eine außergewöhnliche Gelegenheit.



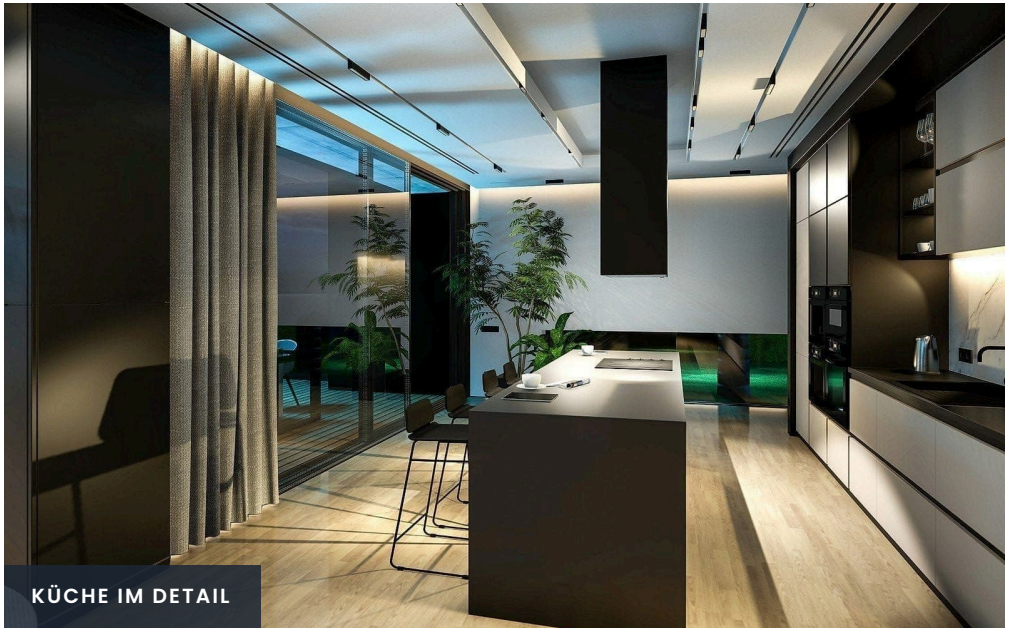
"Ein Haus wie eine ruhige Geste – präzise, warm, dauerhaft."



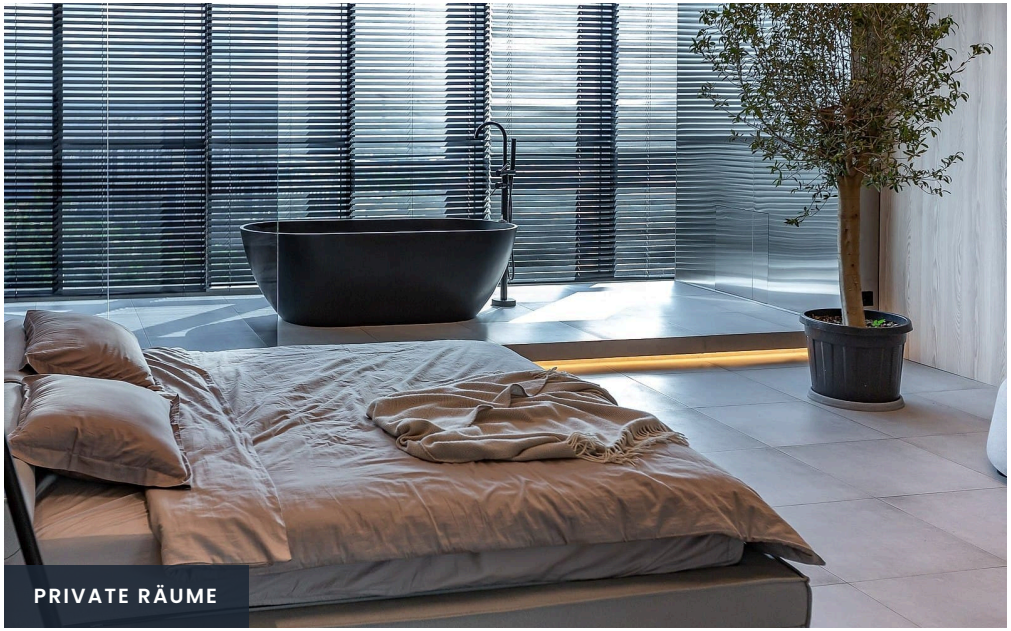
WOHNBEREICH



FLUR & GALERIE



KÜCHE IM DETAIL



PRIVATE RÄUME

MODERNE KÜCHE MIT KOCHINSEL

Lagebeschreibung

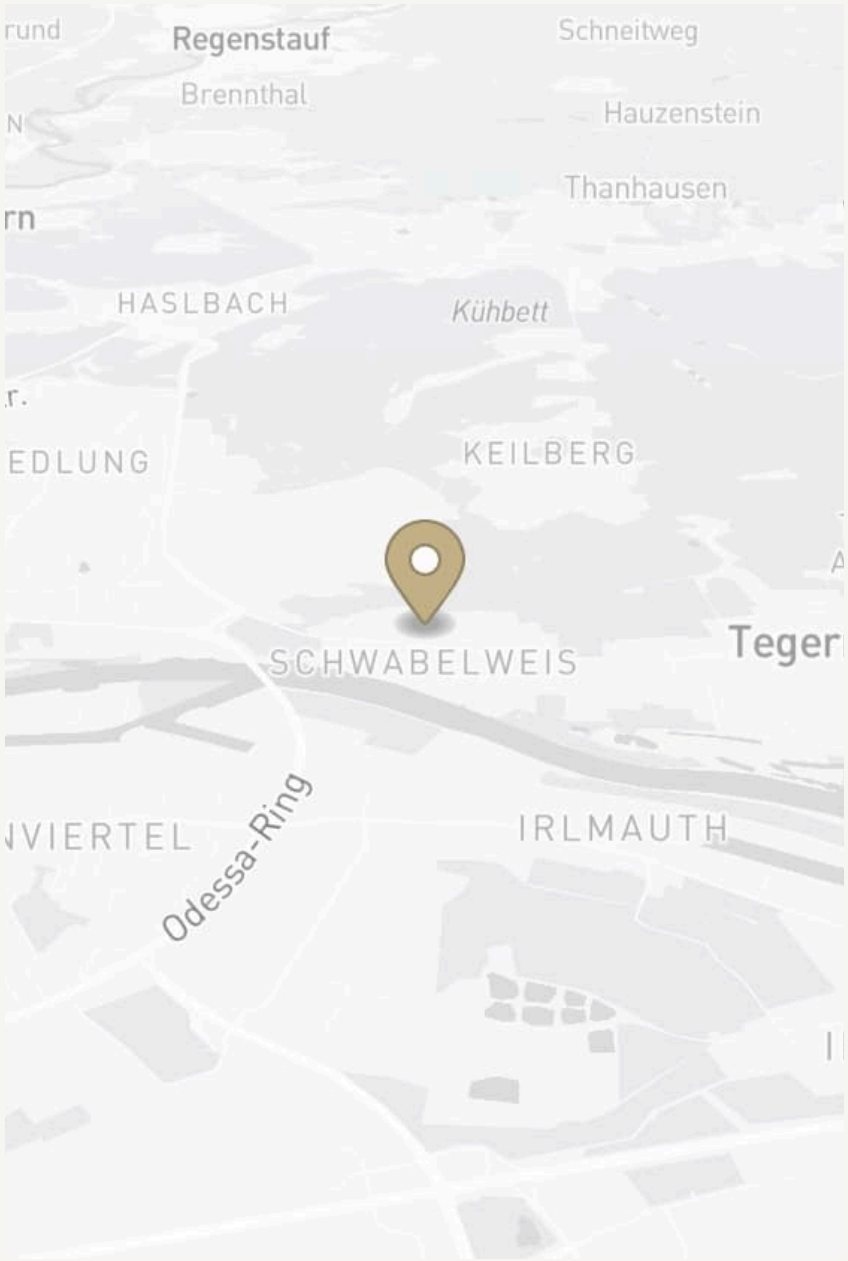
Regensburg zählt mit seiner mittelalterlichen Altstadt, dem UNESCO-Welterbe und seiner hohen Lebensqualität zu den attraktivsten Städten Bayerns. Der Stadtteil Reinhausen/Ost, PLZ 93055, liegt östlich der Altstadt und verbindet urbanes Wohnen mit einer angenehm ruhigen, wohnlich geprägten Atmosphäre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

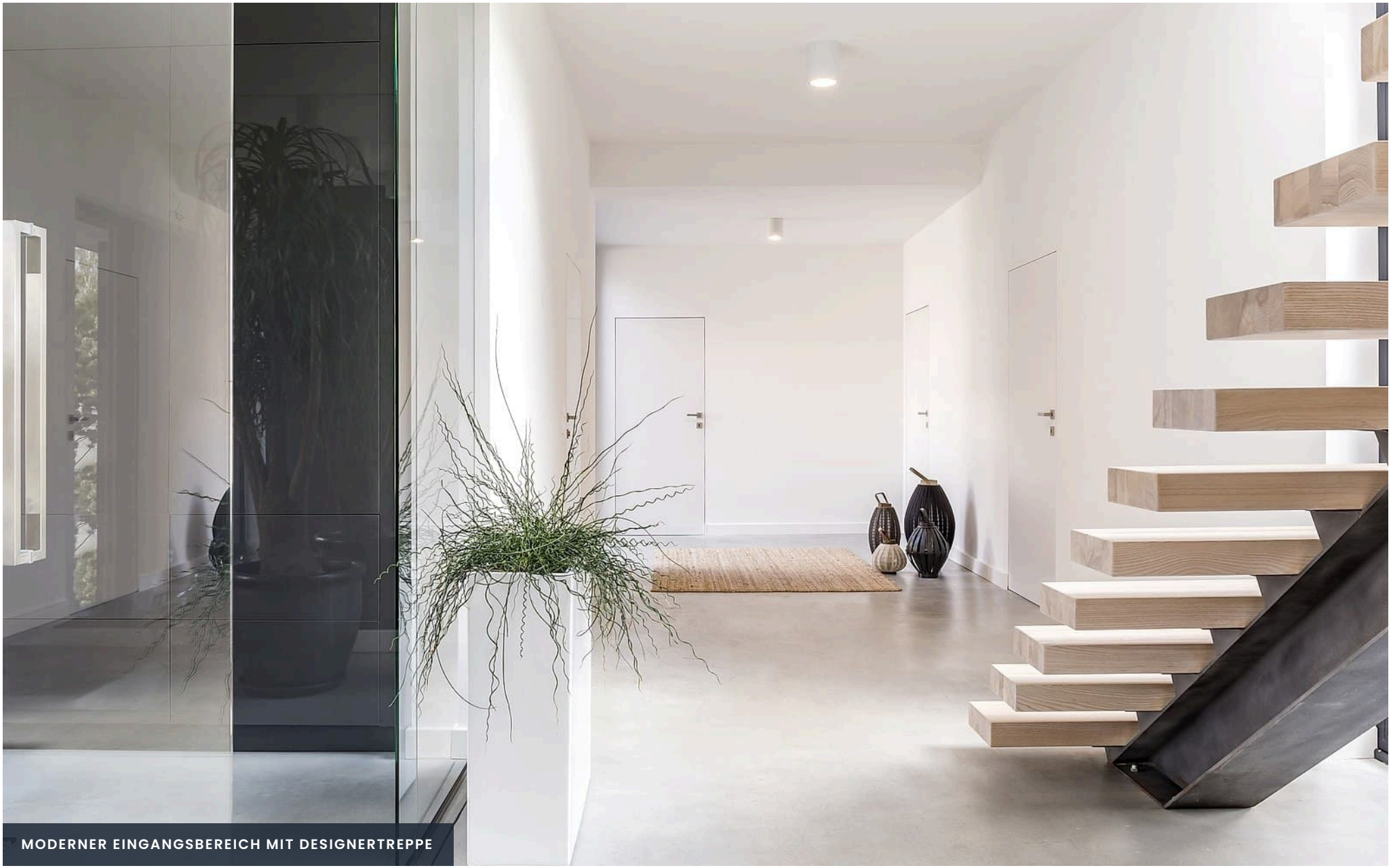
Auch die Nähe zur Regensburger Innenstadt macht die Lage besonders attraktiv: Wer Kultur, Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten oder das Donauufer genießen möchte, erreicht viele Ziele bequem in kurzer Zeit. Gleichzeitig bietet das Umfeld ausreichend Ruhe und Privatsphäre für alle, die nach Hause kommen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

Informationen

	Lage des Objekts
DB	**Regensburg Hauptbahnhof**, ca. 5,2 km mit dem PKW
	Johanniter-Kindergarten "Lichtpiraten" Regensburg, ca. 4 Min. zu Fuß



MODERNE ARCHITEKTUR MIT HOLZFASSADE



MODERNER EINGANGSBEREICH MIT DESIGNERTREPPE

GRUNDRISS

Erdgeschoss

	Wohnfläche
Küche	18,00
Wohnzimmer	24,00
Schlafzimmer	10,00
Schlafzimmer 2	8,00
Bad en Suite	9,00
Erdgeschoss	**69,00**

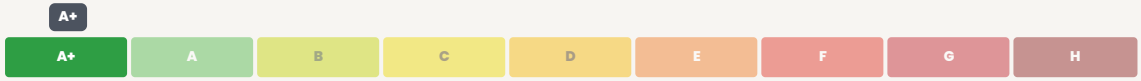
Alle Flächen sind Circa-Angaben.

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**



Pflichtangaben gemäß § 87 GEG. Vollständiger Energieausweis liegt vor und wird auf Wunsch übermittelt.

Technik & Komfort

- Fußbodenheizung
- Klimaanlage
- Solar / PV
- Wärmepumpe
- Wellnessbereich
- Sauna
- Smart Home
- Alarmanlage
- Videoüberwachung
- Sat / Kabel
- Glasfaser
- Wallbox
- Markisen
- Rollläden elektrisch
- Garagentor elektrisch

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

Besichtigungen nach Vereinbarung · Diskrete Vermarktung auf Wunsch

REAL ESTATE
SLOGAN GOES HERE

Hohenfeld Immobilien Regensburg

Nadistraße 117
90402 Regensburg

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

www.hohenfeld-immobilien.de

Provision: zzgl. Käuferprovision 3,57 % inkl. MwSt.. Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers; für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Zwischenverkauf vorbehalten. Bilder und Texte wurden teilweise mit Unterstützung künstlicher Intelligenz (KI) erstellt bzw. bearbeitet.