

Regensburg / Ziegetsdorf

# Verkauft - Exklusives Wohnen in zeitloser Eleganz: Einzigartige Immobilienrarität in privilegierter Lage

Objektnummer: 24119008



KAUFPREIS: 640.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 170 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 656 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Auf einen Blick

|              |                        |             |   |
|--------------|------------------------|-------------|---|
| Objektnummer | 24119008               | Kaufpreis   | 640.000 EUR   |
| Wohnfläche   | ca. 170 m <sup>2</sup> | Haus        | Einfamilienhaus   |
| Zimmer       | 8                      | Provision   | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Schlafzimmer | 3                      | Bauweise    | Massiv  |
| Badezimmer   | 2                      | Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon               |
| Baujahr      | 1969                   |             |   |
| Stellplatz   | 1 x Garage             |             |   |

Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | BEDARF         |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergiebedarf            | 314.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 19.02.2034     | Energie-Effizienzklasse     | H              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1969           |

Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

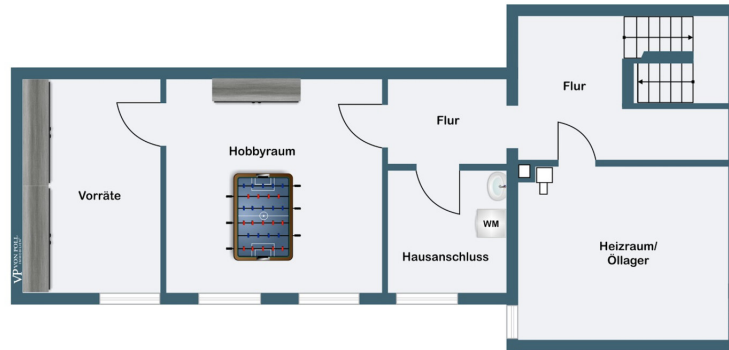
## Die Immobilie



Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## Ein erster Eindruck

In einer der exklusivsten Wohngegenden im südlichen Teil von Regensburg, unmittelbar in der Nähe der renommierten Universität Regensburg, befindet sich diese wahrhaftige Immobilienrarität. Geprägt von der Eleganz zeitloser Bauhausarchitektur erhebt sich dieser Flachdachbungalow in einer ruhigen Stichstraße, die frei von jeglichem Autoverkehr ist. Umgeben von den gepflegten Gärten benachbarter Anwesen, bietet dieses Anwesen eine Oase der Ruhe und Privatsphäre.

Der repräsentative Eingang begrüßt seine Bewohner mit einer Aura von Exklusivität, wobei lediglich die Anwohner durch diese idyllische Straße schlendern. Mit über 175 Quadratmetern Wohnfläche auf einer Ebene bietet dieser Bungalow großzügigen Platz für insgesamt acht Zimmer sowie ein Untergeschoss mit einem geräumigen, beheizten Hobbyraum und zahlreichen Lagerräumen, inklusive eigenem Waschaum.

Ein besonderes Highlight bildet das weitläufige und von Blicken geschützte Gartenareal, das mit altem Baumbestand und üppiger Vegetation besticht. Großzügige Terrassenbereiche laden dazu ein, sonnige Tage im Freien zu genießen und zu entspannen. Für Hobbygärtner und Kinder gleichermaßen bietet dieser Garten ein wahres Paradies mit unzähligen Nutzungsmöglichkeiten.

Der Clou des Hauses liegt jedoch in seiner durchdachten Einteilung auf einer Ebene, was den Komfort des täglichen Lebens deutlich erhöht. Ein langer Flur mit zahlreichen Lichtkuppeln spendet den Räumen ein angenehmes Tageslicht. Bereits beim Betreten empfängt den Besucher ein stilvoller Empfangsbereich mit Garderobe und einem Gästebad mit Dusche und natürlichem Licht.

Entlang des Flures erstrecken sich die verschiedenen Zimmer, darunter auch vier potenzielle Kinderzimmer, die auch alternativ als Gästezimmer mit eigenem Bad genutzt werden können. Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und öffnet sich zu einem großzügigen Essbereich mit gemütlicher Sitzbank.

Große Fensterelemente schaffen eine nahtlose Verbindung zum Garten und bieten einen herrlichen Ausblick. Ein weiteres großes Zimmer, derzeit als Arbeitszimmer genutzt, schließt sich dem Wohnbereich an und vervollständigt das Angebot an geräumigen Räumlichkeiten.

Die Küche bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen und verfügt über einen kleinen

Essbereich sowie einen praktischen Haushaltsraum. Das großzügige Schlafzimmer ist mit einem geräumigen Kleiderschrank und einem großen Bett ausgestattet und bietet einen malerischen Blick auf den Garten.

Neben dem Schlafzimmer liegen drei weitere Kinderzimmer, die das perfekte Umfeld für ein behagliches Aufwachsen bieten. Hochwertiges Parkett und zeitlose Travertinfliesen unterstreichen den eleganten Charakter der Räumlichkeiten. Das große Badezimmer verfügt über zwei Waschbecken und eine geräumige Badewanne, die durch die großzügigen Lichtkuppeln mit natürlichem Licht durchflutet wird.

Ein weiteres Highlight ist die zur Immobilie gehörende Garage in unmittelbarer Nähe sowie ein Abstellraum für Gartengeräte, der den großzügigen Garten komplettiert und praktischen Stauraum bietet.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 395.000 Euro.  
Besichtigungszeitraum am Samstag, 23.03.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

**Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## **Ausstattung und Details**

- **Exklusive Lage in einer der besten Wohngegenden von Regensburg**
- **Nähe zur Universität Regensburg und dem Uniklinikum, ideal für berufstätige Familien und Fachkräfte**
- **Ruhige Stichstraße ohne Durchgangsverkehr für erhöhte Privatsphäre und Ruhe**
- **Großzügige Wohnfläche von über 175 Quadratmetern, alles auf einer Ebene**
- **Zeitlose Bauhausarchitektur mit repräsentativem Eingangsbereich**
- **Geräumiges Wohnzimmer mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**
- **Offene Raumgestaltung und viele Fenster für eine helle und einladende Atmosphäre**
- **Großer, uneinsehbarer Garten mit altem Baumbestand und Terrassenbereichen**
- **Möglichkeit für bis zu vier Kinderzimmer oder alternativ Gästezimmer mit eigenem Bad**
- **Gepflegte Ausstattung mit Parkettboden, Travertinfliesen und modernen Badezimmern**
- **Eigene Garage und Abstellraum für Gartengeräte**
- **Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen für zusätzlichen Komfort und Lebensqualität**

**Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 395.000 Euro.**

**Besichtigungszeitraum am Samstag, 23.03.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.**

**Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## **Alles zum Standort**

**In der begehrten Wohnlage im Stadtsüden in Regensburg erwartet Sie ein Leben voller privilegierter Annehmlichkeiten. Diese exklusive Adresse im Herzen des Stadtsüdens zeichnet sich durch ihre Nähe zur renommierten Universität Regensburg und dem Uniklinikum aus, was sie besonders attraktiv für hochrangige Mitarbeiter und Bewohner macht.**

**Das Wohnen in diesem architektonisch ansprechenden Flachdachbungalow bietet eine Vielzahl von Vorzügen. Die ruhige Stichstraße, frei von jeglichem Autoverkehr, gewährleistet eine ungestörte und friedliche Lebensqualität. Die umliegenden Gärten und die ähnlich gestalteten Häuser verleihen der Nachbarschaft ein harmonisches und ansprechendes Ambiente.**

**Der einzigartige Bungalow selbst beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von über 175 Quadratmetern, verteilt auf eine Ebene, was einen äußerst komfortablen Lebensstil ohne den täglichen Treppenaufstieg ermöglicht. Die offene Raumgestaltung und die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, während der weitläufige Garten mit altem Baumbestand und üppiger Vegetation einen Rückzugsort der Erholung und Entspannung bietet.**

**Die Nähe zur Universität und zum Uniklinikum macht diese Lage besonders attraktiv für berufstätige Familien und Fachkräfte, die kurze Wege und eine hohe Lebensqualität schätzen. Darüber hinaus befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, was den Alltag noch angenehmer gestaltet.**

**Insgesamt bietet diese Wohnlage in Regensburg eine einzigartige Kombination aus exklusivem Wohnkomfort, privilegierter Lage und erstklassiger Lebensqualität, die diese Immobilienrarität zu einer begehrten Investitionsmöglichkeit macht.**

**Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## **Weitere Informationen**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 19.2.2034.**

**Endenergiebedarf beträgt 314.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.**

**Die Energieeffizienzklasse ist H.**

**Objektnummer: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gerald Loers**

---

**Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg**

**Tel.: +49 941 - 44 80 26 0**

**E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**