

Hemau

Eine Villa wie aus einer Filmromanze – stilvoll, repräsentativ und voller Charme

Property ID: 26119034a



PURCHASE PRICE: 445.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m² • ROOMS: 9 • LAND AREA: 987 m²

Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

At a glance

Property ID	26119034a	Purchase Price	445.000 EUR
Living Space	ca. 220 m²	House	Single-family house / Detached house
Roof Type	Hipped roof	Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	9	Condition of property	Well-maintained
Bedrooms	4	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Fireplace, Built-in kitchen, Balcony
Year of construction	1997		

Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	07.04.2036
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	116.58 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1997

Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



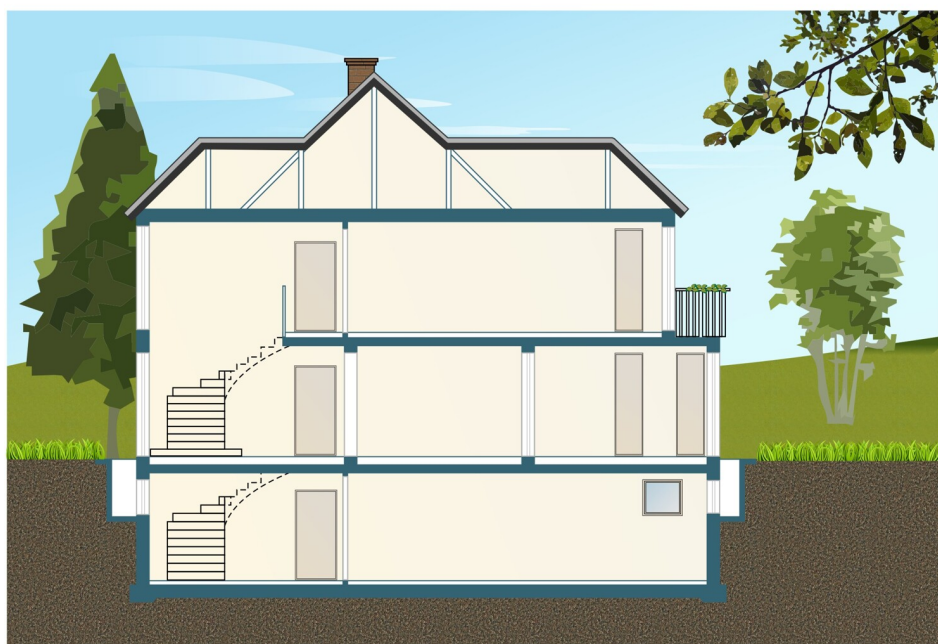
Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

The property



Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

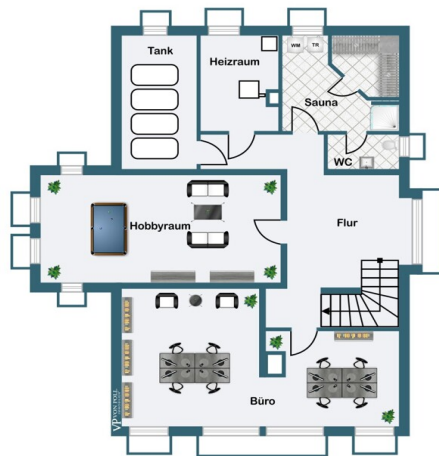
The property

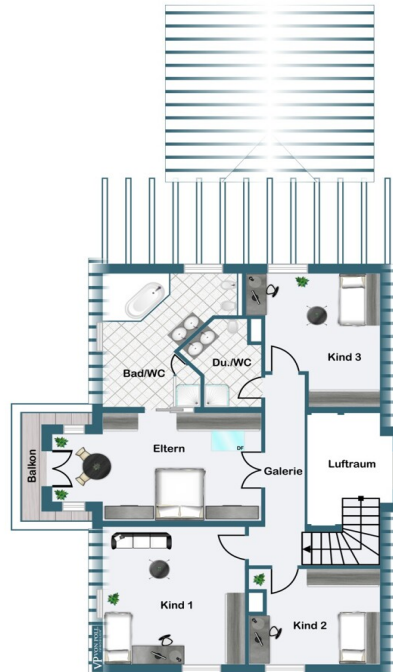


Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

A first impression

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 445.000.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 26.07.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

In einer ausgesprochen ruhigen und gepflegten Wohnstraße von Hemau präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als seltene Verbindung aus repräsentativer Architektur, hochwertiger Ausstattung und besonderer Wohnatmosphäre.

Bereits von außen entfaltet das im Jahr 1997 massiv errichtete Anwesen eine unverwechselbare Wirkung. Die warmfarbene Fassade, harmonisch angeordnete Sprossenfenster, Gauben, Balkone, Säulen und klassisch inspirierte Fassadendetails verleihen dem Haus die Ausstrahlung einer eleganten europäischen Landhausvilla. Das gesamte Erscheinungsbild erinnert an die stimmungsvollen Häuser klassischer Filmproduktionen und vermittelt schon beim ersten Anblick ein ganz besonderes Lebensgefühl.

Das ca. 987 m² große Grundstück ist liebevoll angelegt und außergewöhnlich gepflegt. Alte Bäume, wertvolle Gehölze, üppige Stauden, Rosen, Hortensien und geschützte Sitzbereiche schaffen ein beinahe parkähnliches Gartenareal. Die weitläufige Rasenfläche, die eingewachsene Randbepflanzung und die hohe Privatsphäre machen den Garten zu einem wunderbaren Rückzugsort für die ganze Familie.

Mit ca. 220 m² Wohnfläche, insgesamt neun Zimmern sowie umfangreichen zusätzlichen Flächen im Untergeschoss bietet das Haus ideale Voraussetzungen für großzügiges Familienwohnen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten sowie individuelle Gäste-, Hobby- und Fitnessbereiche.

Repräsentatives Eingangsfoyer

Ein von üppiger Bepflanzung eingefasster Gartenweg führt zum klassisch gestalteten Eingangsbereich. Hinter der Haustür öffnet sich ein außergewöhnlich großzügiges Foyer mit repräsentativer Raumwirkung. Der hochwertige Naturstein- beziehungsweise Marmorboden wird durch eine umlaufende kontrastierende Bordüre dekorativ gegliedert.

Das Foyer bietet viel Platz für den Empfang von Gästen sowie großzügige Stellflächen für Garderobe, Konsolen und weitere Einrichtungselemente. Weiße Kassettentüren, teilweise mit Sprossenverglasung, ausgewählte Leuchten und klassische Stilelemente setzen bereits hier den hochwertigen Charakter des Hauses fort.

Seitlich führt eine großzügige Marmortreppe in das Obergeschoss. Im Eingangsbereich befindet sich außerdem ein hochwertig ausgestattetes Gäste-WC. Besonders eindrucksvoll ist der Übergang in die Wohnräume: Eine große zweiflügelige Türanlage mit Sprossenverglasung öffnet den Blick in das weitläufige Erdgeschoss.

Großzügiges Wohnensemble

Der Wohnbereich ist als harmonisch miteinander verbundenes Ensemble verschiedener Wohnzonen gestaltet. Hochwertiges Fischgrätparkett, fein ausgearbeitete Stuckdecken, Rosetten, Gesimse, Säulen und Rundbögen prägen das repräsentative Erscheinungsbild. Große Fensterflächen und bodentiefe Fenstertüren sorgen zugleich für viel Tageslicht und einen fließenden Übergang zum Garten.

Den Mittelpunkt bildet ein heller, zum Garten orientierter Wohnsalon. Zahlreiche Sprossenfenster und Fenstertüren rahmen den Blick ins Grüne und lassen den Raum beinahe wie einen eleganten Wintergarten wirken. Die vorspringende Raumgeometrie, der direkte Zugang zur Terrasse und die aufwendig gestaltete Stuckdecke schaffen eine festliche und zugleich behagliche Atmosphäre. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als Salon, Musikzimmer oder großzügige Sitzlandschaft.

Bibliothek und Kaminzimmer

Seitlich schließt sich ein besonders charaktvoller, separat zugänglicher Salon an. Dunkle Echtholzvertäfelungen, maßgefertigte Bücherregale, Einbauschränke und eine aufwendig gearbeitete Kassettendecke verleihen ihm die Atmosphäre einer klassischen Bibliothek beziehungsweise eines privaten Kaminzimmers.

Das Herzstück ist der offene Kamin. Seine helle, fein profilierte Naturstein- beziehungsweise Marmoreinfassung mit dekorativen Ornamenten bildet einen eleganten Kontrast zu den warmen Holzeinbauten. Der Raum bietet einen geschützten Rückzugsort zum Lesen, Musikhören oder für ruhige Abende am Kamin.

Esszimmer und Küche

Auch das angrenzende Esszimmer besitzt eine außergewöhnliche Raumwirkung. Eine aufwendig gestaltete Stuckdecke mit floralen Ornamenten überspannt den großzügigen Bereich. Bodentiefe Fenstertüren öffnen das Esszimmer unmittelbar zur Terrasse und zum Garten. Der Raum bietet genügend Platz für eine große Tafel und eignet sich sowohl für das tägliche Familienleben als auch für festliche Einladungen.

Die separate Küche ist funktional durchdacht und mit einer hochwertigen Einbauküche mit Echtholzfronten, großzügigen Arbeitsflächen und sämtlichen erforderlichen Elektrogeräten ausgestattet. Ein Fenster über der Spüle sorgt für Tageslicht, zudem bietet der Raum Platz für einen kleinen Frühstücks- oder Essbereich.

Zusätzliches Zimmer im Erdgeschoss

Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich wahlweise als Kinderzimmer, Gästezimmer, Arbeitszimmer oder Homeoffice. Fenster zu zwei Seiten sorgen für eine angenehme Belichtung und einen schönen Blick in die Gartenanlage. Der hochwertige Boden fügt sich harmonisch in das Gesamtbild ein.

Natursteinterrasse und parkähnlicher Garten

Vom Wohnsalon und vom Esszimmer gelangt man über mehrere bodentiefe Fenstertüren unmittelbar auf die großzügige Terrasse. Der hochwertige Terrassenbelag besteht aus Naturstein beziehungsweise Travertin, der in einem lebendigen römischen Verband verlegt wurde. Ein großflächiges Sonnensegel spendet an warmen Tagen angenehmen Schatten.

Die Terrasse bietet ausreichend Platz für eine größere Sitz- und Essgruppe sowie zusätzliche Loungemöbel. Sorgfältig angelegte Beete, blühende Stauden, Rosen und Kübelpflanzen rahmen den Bereich ein. Von hier eröffnet sich ein wunderschöner Blick über die weitläufige Rasenfläche und den alten Baumbestand.

Der Garten wurde über viele Jahre mit großer Sorgfalt entwickelt. Blühende Sträucher, Rosen, Hortensien und schattenspendende Bäume schaffen ein harmonisches Gesamtbild. Hohe Hecken und die eingewachsene Randbepflanzung gewährleisten ein hohes Maß an Privatsphäre. Trotz der gepflegten Gestaltung wirkt der Garten natürlich, lebendig und angenehm wohnlich.

Private Rückzugsebene im Obergeschoss

Die repräsentative Jurar-Marmortreppe führt in das Ober- beziehungsweise Dachgeschoss. Hier öffnet sich eine großzügige Galerie- und Dielenebene, die weit mehr als ein gewöhnlicher Flur ist. Weiße Einbauschränke, offene Regale, dekorative Rundbögen und sorgfältig ausgewählte Wandbeläge machen diesen Bereich zu einer zusätzlichen Wohnzone. Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht in das Innere.

Die Diele kann als Bibliothek, Leseplatz oder kleiner privater Wohnbereich genutzt werden. Klassische Tapeten, Stuckelemente, geschwungene Durchgänge und maßgefertigte Einbauten setzen die besondere Gestaltung des Erdgeschosses konsequent fort.

Elternsuite mit Balkon und Bad en suite

Das Elternschlafzimmer beeindruckt durch seine außergewöhnliche Größe. Neben einem großen Doppelbett bietet der Raum ausreichend Platz für eine Sitzgruppe, eine Kommode oder einen zusätzlichen Schreibtisch. Dunkle, wandbündig eingepasste Echtholzschränke schaffen umfangreichen Stauraum und verleihen dem Zimmer eine elegante Atmosphäre.

Eine bodentiefe Fenstertür führt auf den angrenzenden Balkon mit weitem Blick über das Gartenareal. Unmittelbar an den Elternbereich schließt sich ein großzügiges Tageslichtbad an. Helle Marmoroberflächen, eine geschwungene Deckengestaltung und integrierte Downlights erzeugen eine luxuriöse und ruhige Atmosphäre.

Zur Ausstattung gehören eine große, hochwertig verkleidete Badewanne, eine separate Dusche, ein großzügiger Waschtisch mit zwei Becken, WC und Bidet, großformatige Spiegel sowie mehrere Fenster.

Drei weitere Kinder- und Arbeitszimmer

Über die Galerie und einen dekorativ ausgebildeten Rundbogen werden drei weitere Zimmer erschlossen. Gemeinsam mit dem zusätzlichen Zimmer im Erdgeschoss stehen damit bis zu vier Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer zur Verfügung.

Die Räume besitzen jeweils einen eigenen Charakter. Dachschrägen, Gauben, weiße Sprossenfenster und schaffen wohnliche und gut nutzbare Bereiche. Zwei Zimmer werden über Fenster zu zwei Seiten besonders schön belichtet. Ergänzt wird diese Ebene durch einen weiteren Dusch- und WC-Bereich, sodass die Kinder- oder Gästezimmer unabhängig vom Elternbad versorgt werden können.

Vielseitiges Untergeschoss

Das vollständig unterkellerte Haus bietet weit mehr als gewöhnliche Abstell- und Technikflächen. Mehrere Räume sind wohnlich gestaltet und schaffen ein vielseitiges zusätzliches Flächenangebot.

Ein weitläufiger, zusammenhängender Bereich wird derzeit als Büro genutzt. Mehrere Arbeitsplätze, eine separate Sitzzone und unterschiedliche Raumabschnitte lassen sich flexibel organisieren. Über seitlich angeordnete Lichtschächte beziehungsweise hochliegende Fenster gelangt natürliches Tageslicht in die Räume.

Dadurch eignet sich dieser Bereich sehr gut für Homeoffice und freiberufliche Tätigkeit, einen Atelier- oder Kreativbereich, Gäste, ältere Kinder, einen Spiel- oder Medienbereich oder einen großzügigen Fitnessraum. Die Flächen im Untergeschoss sind als wohnlich ausgebauten Nutzflächen zu verstehen, soweit keine gesonderte Genehmigung als Wohnfläche vorliegt.

Ein weiterer großer Raum mit hellen Fliesen, Einbauschränken und mehreren Fenstern eignet sich ideal als Hobby-, Fitness-, Sauna- oder Lagerraum.

Daneben steht ein außergewöhnlich großer Wasch- und Hauswirtschaftsraum, Gäste WC zur Verfügung. Ergänzend sind Technik- und weitere Nebenräume vorhanden.

Doppelgarage und Vorhof

Zum Anwesen gehört eine großzügige Doppelgarage mit komfortablem Platz für zwei Fahrzeuge. Der vorgelagerte Hofbereich bietet weitere Abstellmöglichkeiten für Besucherfahrzeuge.

Zwischen Garage und Wohnhaus befindet sich ein geschützter Zwischenbereich, der als Zugang, Abstellfläche oder zur Überwinterung empfindlicher Kübelpflanzen genutzt werden kann.

Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

Details of amenities

In einer ausgesprochen ruhigen und gepflegten Wohnstraße von Hemau präsentiert sich diese außergewöhnliche Villa als seltene Verbindung aus repräsentativer Architektur, hochwertiger Ausstattung und besonderer Wohnatmosphäre.

Das im Jahr 1997 massiv errichtete Anwesen beeindruckt mit seiner warmfarbigen Fassade, weißen Sprossenfenstern, Gauben, Balkonen, Säulen und klassisch inspirierten Stilelementen. Im Inneren prägen aufwendige Stuckdecken, Rundbögen, Fischgrätparkett, Naturstein- Marmorböden sowie hochwertige Echtholzeinbauten den unverwechselbaren Charakter des Hauses.

Auf ca. 220 m² Wohnfläche stehen insgesamt neun Zimmer zur Verfügung. Mittelpunkt des Erdgeschosses ist das großzügige Wohnensemble mit lichtdurchflutetem Gartensalon, repräsentativem Essbereich und einem außergewöhnlichen, holzvertäfelten Kaminzimmer mit Bibliothek und offenem Kamin. Die separate Echtholzküche, ein zusätzliches Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie das großzügige Eingangsfoyer ergänzen diese Wohnebene. Im Obergeschoss befinden sich die Elternsuite mit Balkon und großzügigem Tageslichtbad en suite sowie drei weitere Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer. Das wohnlich ausgebaute Untergeschoss bietet zusätzliche Büro-, Hobby-, Fitness- und Gästebereiche sowie Nebenräume.

Ein besonderes Highlight ist das ca. 987 m² große, liebevoll gepflegte Gartengrundstück mit altem Baumbestand, wertvollen Pflanzen, großer Rasenfläche und geschützter Privatsphäre. Die großzügige Travertinterrasse im römischen Verband bietet einen traumhaften Blick in das parkähnliche Gartenareal.

Eine Doppelgarage, weitere Stellmöglichkeiten im Vorhof sowie ein geschützter Zwischenbereich zwischen Haus und Garage vervollständigen dieses außergewöhnliche Immobilienangebot.

Ausstattung

- * außergewöhnliche, klassisch inspirierte Villa
- * massive Bauweise
- * Baujahr 1997
- * ca. 220 m² Wohnfläche
- * ca. 987 m² Grundstücksfläche
- * insgesamt neun Zimmer
- * vier flexibel nutzbare Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- * vollständig unterkellert
- * großzügiges und repräsentatives Eingangsfoyer
- * hochwertiger Naturstein- beziehungsweise Marmorboden
- * dekorative, umlaufende Natursteinbordüren
- * repräsentative Marmortreppe

- * hochwertige Kassettentüren
- * teilweise zweiflügelige Türen mit Sprossenverglasung
- * weiße Holz-Sprossenfenster
- * bodentiefe Fenstertüren
- * aufwendig verlegtes Fischgrätparkett
- * aufwendige Stuckdecken
- * Stuckornamente, Rosetten und Gesimse
- * klassische Säulen- und Rundbogenelemente
- * lichtdurchfluteter Gartensalon
- * direkter Zugang zur Terrasse und zum Garten
- * separater Salon beziehungsweise Bibliothek
- * hochwertige Echtholzvertäfelung
- * maßgefertigte Bücherregale und Einbauschränke
- * aufwendig gearbeitete Kassettendecke
- * offener Kamin mit profilierter Naturstein- beziehungsweise Marmoreinfassung
- * großzügiger Essbereich mit Stuckdecke
- * bodentiefe Fenstertüren zur Terrasse
- * separate Einbauküche mit Echtholzfronten
- * umfangreiche Arbeits- und Stauraumflächen
- * Elektrogeräte
- * zusätzlicher Frühstücks- beziehungsweise Essplatz in der Küche
- * Gäste-WC im Erdgeschoss
- * zusätzliches Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer im Erdgeschoss
- * großzügige Galerie- und Dielenebene im Obergeschoss
- * weiße Einbauschränke und offene Regale
- * Elternschlafzimmer mit maßgefertigten Echtholzschränken
- * Balkon mit Blick über den Garten
- * großzügiges Tageslichtbad en suite
- * große, hochwertig verkleidete Badewanne
- * separate Dusche
- * Doppelwaschtisch
- * WC und Bidet
- * integrierte Downlights
- * drei weitere Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer im Obergeschoss
- * teilweise maßgefertigte Einbauschränke
- * zusätzlicher Dusch- und WC-Bereich im Obergeschoss
- * wohnlich ausgebaute Büro- und Arbeitsbereiche im Untergeschoss
- * Tageslichteinfall über Fenster beziehungsweise Lichtschächte
- * vielseitig nutzbarer Hobby- oder Fitnessraum
- * Dusche, WC und Doppelwaschtisch
- * großzügiger Wasch- und Hauswirtschaftsraum
- * zusätzliche Dusche im Hauswirtschaftsbereich
- * Technik- und weitere Nebenräume
- * großzügige Travertinterrasse im römischen Verband
- * großflächiges Sonnensegel
- * parkähnlich angelegter Garten
- * alter Baumbestand

- * wertvolle Gehölze und Pflanzen
- * Rosen, Hortensien und Stauden
- * weitläufige Rasenfläche
- * eingewachsene Randbepflanzung
- * hohes Maß an Privatsphäre
- * großzügige Doppelgarage
- * zusätzliche Stellmöglichkeiten im Vorhof
- * geschützter Zwischenbereich zwischen Haus und Garage
- * nutzbar als Zugang, Abstellfläche oder zur Überwinterung von Kübelpflanzen
- * ruhige und gepflegte Wohnlage

Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

All about the location

Hemau liegt westlich von Regensburg auf dem landschaftlich reizvollen Tangrintel und verbindet die Vorzüge einer eigenständigen Kleinstadt mit der Nähe zum wirtschaftlich starken Oberzentrum Regensburg. Die Immobilie selbst befindet sich in einer ausgesprochen ruhigen und gepflegten Wohnstraße mit überwiegender Einfamilienhausbebauung – ideal für Familien und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld mit viel Privatsphäre suchen.

Die Stadt bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Lebensmittelmärkte, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken, Banken, Gastronomie und weitere Dienstleistungsangebote sind direkt vor Ort vorhanden. Ergänzt wird das Angebot durch einen Wochenmarkt sowie eine gute medizinische Versorgung. Auch für Familien ist Hemau attraktiv: Kinderbetreuungseinrichtungen, eine Grund- und Mittelschule, ein sonderpädagogisches Förderzentrum, Ferienprogramme, Jugendangebote und ein Familienstützpunkt befinden sich in der Stadt.

Ein vielseitiges Freizeit- und Vereinsangebot trägt zusätzlich zur hohen Lebensqualität bei. Das Waldbad mit Trimm-Dich-Pfad, die Tangrintelhalle, zahlreiche Sportvereine, Rad- und Wanderwege sowie der Dirtpark „Kuh-Trails“ bieten vielfältige Möglichkeiten für Bewegung und Erholung. Die reizvolle Jura-Landschaft rund um Hemau eignet sich hervorragend zum Wandern, Radfahren und für ausgedehnte Ausflüge in die Natur. Mehrere ausgeschilderte Wander- und Radrouten beginnen unmittelbar in oder rund um die Stadt.

Auch kulturell und gesellschaftlich verfügt Hemau über ein lebendiges Stadtleben mit Märkten, Festen, Veranstaltungen und einem ausgeprägten Vereinswesen. Gleichzeitig bewahrt sich die Stadt ihren überschaubaren, familiären Charakter und bietet damit eine angenehme Alternative zum Wohnen unmittelbar im Regensburger Stadtgebiet.

Die Verkehrsanbindung ist für eine Stadt dieser Größe sehr gut. Regensburg liegt rund 28 bis 30 Kilometer entfernt und ist mit dem Pkw je nach Ziel und Verkehrssituation in etwa 25 bis 30 Minuten erreichbar. Die Autobahnanschlusstollen Laaber und Nittendorf an der A3 liegen etwa 12 beziehungsweise 15 Kilometer entfernt. Über die A3 bestehen schnelle Verbindungen in Richtung Regensburg und Passau sowie nach Neumarkt und Nürnberg. Über das Regensburger Kreuz ist zudem die A93 in Richtung München, Weiden und Hof gut erreichbar.

Auch ohne Auto ist Hemau gut angebunden. Die RVV-Linie 28 verbindet Hemau direkt mit Regensburg und führt unter anderem über Deuerling, Undorf, Nittendorf und Etterzhausen

bis zum Regensburger Hauptbahnhof. Je nach Verbindung beträgt die Fahrzeit nach Regensburg ungefähr 40 bis 55 Minuten. Weitere Busverbindungen bestehen unter anderem in Richtung Beratzhausen und zu den umliegenden Gemeinden; am Volksfestplatz befindet sich zudem eine Park-and-Ride-Möglichkeit.

Hemau bietet damit eine besonders ausgewogene Wohnlage: ruhig und naturnah, familienfreundlich und mit vollständiger Infrastruktur – zugleich aber so verkehrsgünstig gelegen, dass Regensburg, Neumarkt, Nürnberg und weitere Wirtschaftsstandorte der Region gut erreichbar bleiben.

Property ID: 26119034a - 93155 Hemau

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

E-Mail: regensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com