

Regensburg

# Une propriété d'avenir – charmante maison individuelle existante avec un grand jardin et un potentiel de développement polyvalent à Regensburg-Leoprechting !

CODE DU BIEN: 25119046



PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 10 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 830 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25119046
Surface habitable	ca. 185 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	10
Chambres à coucher	3
Salles de bains	1
Année de construction	1968
Place de stationnement	2 x surface libre, 2 x Garage

Prix d'achat	325.000 EUR
Type d'objet	Plot
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2000
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Piscine, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	102.80 kWh/m²a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.10.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1968



CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## La propriété





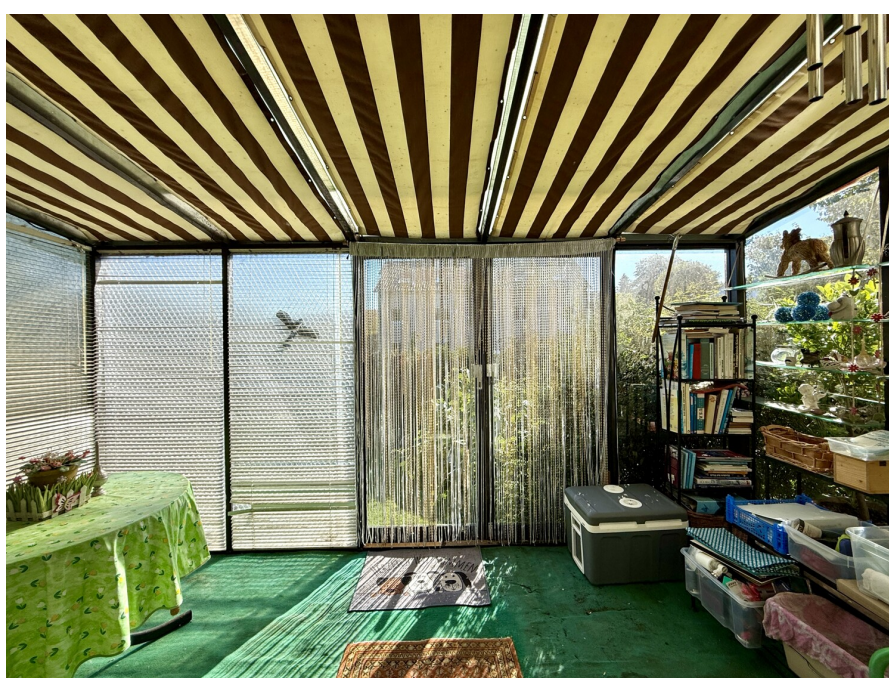
CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

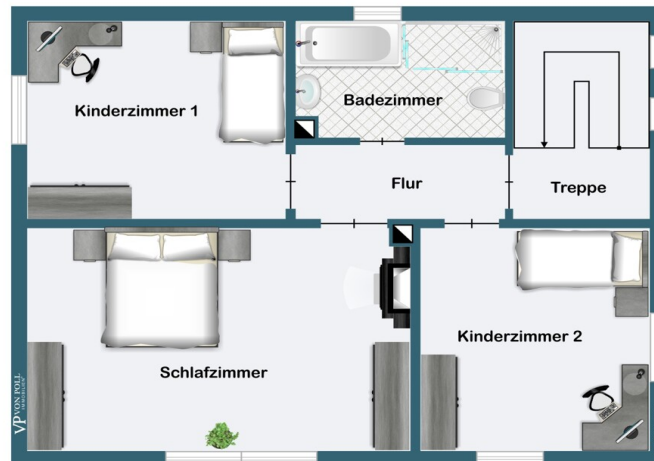
## La propriété



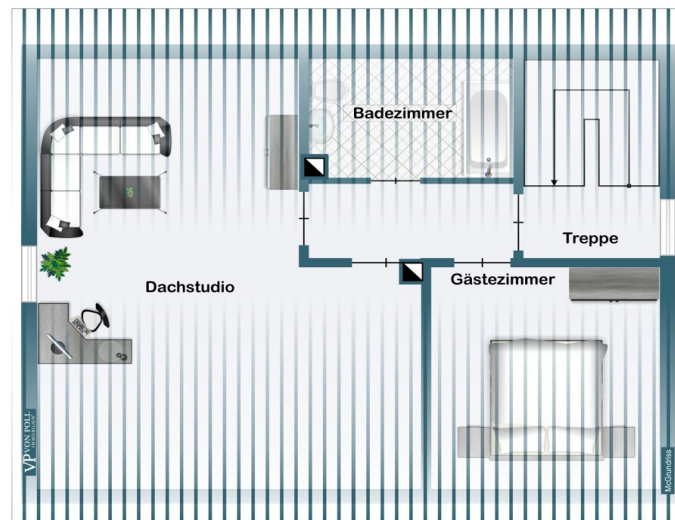
CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## Plans d'étage



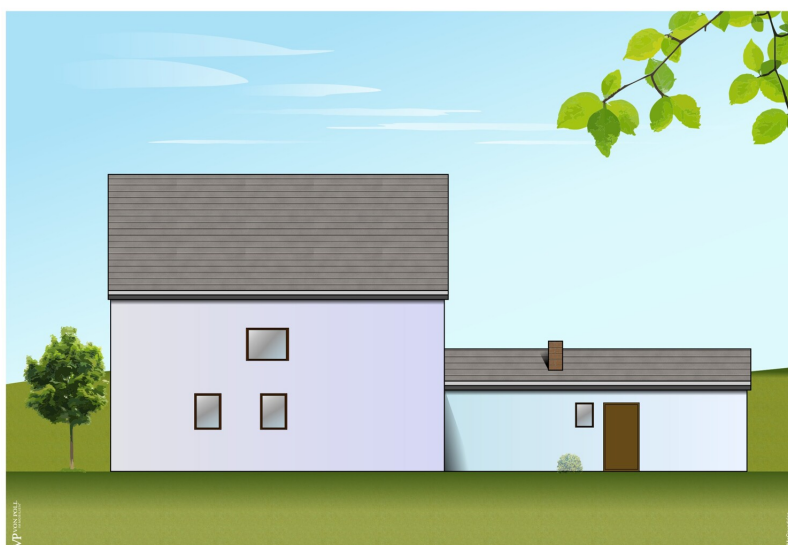
















Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## Une première impression

Manchmal merkt man schon beim Betreten eines Grundstücks, dass hier mehr möglich ist als anderswo.

Dieses sonnige, großzügige Anwesen mit rund 820 m<sup>2</sup> Fläche liegt in einer der begehrtesten, ruhigsten Wohnlagen im Regensburger Süden – in Leoprechting. Eingebettet in ein gewachsenes Umfeld, umgeben von Grün, bietet es gleich zwei Dinge, die heute immer seltener werden: einen liebevollen Hausbestand und außergewöhnliches bauliches Entwicklungspotenzial.

Grundstückswert & Lage – eine seltene Gelegenheit

Das Grundstück liegt in der Richtwertzone 451 – mit Bodenrichtwerten zwischen 800 €/m<sup>2</sup> (Bestandsbereich) und 980 €/m<sup>2</sup> (verdichteter Neubau). Damit gehört diese Lage zu den wertstabilen und gesuchten Wohnadressen im Stadtsüden.

Das weitläufige Grundstück lässt sowohl klassische Familienwohnträume als auch moderne Entwicklungsmodelle zu: vom liebevoll sanierten Bestandshaus über das Mehrgenerationen-Konzept bis hin zu einer Neubauplanung – z. B. einer kleinen, hochwertigen Mehrfamilienhaus-Struktur (vorbehaltlich Genehmigung). Die seltene Tiefe und Breite des Grundstücks eröffnet Spielräume, die man in Regensburg nur noch selten findet.

Das bestehende Haus – warm, gepflegt und mit guter Bausubstanz:

Trotz seines Baujahrs empfängt das Haus mit einer besonderen Wärme: überdachter Eingangsbereich, harmonische Diele, solide Holzterasse, freundliche Räume und ein Wohnbereich, der durch seinen rustikalen Holzkachelofen sofort Geborgenheit ausstrahlt. Die Böden sind gepflegt, der Wintergarten lichtdurchflutet, die Ausrichtung optimal.

Die Raumstruktur ermöglicht verschiedene Modelle:

großzügiges Einfamilienhaus, Zweifamilienlösung,  
Kombination aus Wohnen & Arbeiten.

Das gedämmte Dachgeschoss bietet weiteres Ausbaupotenzial – ideal für Studio, Gäste, Homeoffice oder eine kleine dritte Einheit.

Sanierungsfähige Substanz – ideal für KfW & BAFA



Wer Nachhaltigkeit schätzt, findet hier eine ideale Basis für eine förderfähige Modernisierung:

bereits vorhandene Photovoltaik- & Solaranlage, gute Grundstruktur für Heiztechnik-Modernisierung (z. B. Wärmepumpe), Dämm- und Erneuerungsoptionen perfekt kombinierbar mit aktuellen KfW- & BAFA-Programmen, klar strukturierter Grundriss ? ideale Voraussetzung für eine energetische Komplettsanierung.

Somit lässt sich das Haus mit überschaubarem Aufwand zu einem modernen, energieeffizienten Zuhause transformieren.

Neubauoption – Mehrfamilienhaus / Einliegerkonzept / verdichtete Wohnform

Aufgrund der Grundstücksgröße, Tiefe und der Einbettung in eine heterogene Umgebungsbebauung ist auch ein Ersatzneubau denkbar – besonders für Käufer mit:

Mehrgenerationenprojekten, Investitionsvorhaben, kleinem Mehrfamilienhaus-Konzept, Aufteilungs- oder Vermietungsstrategien.

Je nach Planung könnte das Grundstück die Basis für ein architektonisch hochwertiges Objekt mit mehreren Wohneinheiten bilden (vorbehaltlich behördlicher Zustimmung). Die Bodenrichtwerte unterstreichen das Potenzial.

Ein Garten, der Geschichten erzählt.

Der Garten ist ein echtes Kleinod: Obstbäume, Teich, dichter Grünbestand, privater Poolbereich, sonnige Terrassenflächen und ruhige, geschützte Ecken. Ein Ort, der sowohl für Familien als auch für Seniorenhaushalte oder Gartenliebhaber etwas Besonderes bereithält.

Weitere Highlights

Vollkeller mit drei großen Räumen

Zwei Garagen + großer Vorhof

Genehmigter Anbau (2- bis 3-Zimmer-Einliegerwohnung möglich)

Separate Zugänge für Wohn-/Arbeitsmodelle

Wintergarten mit Südausrichtung

Flexible Zimmeraufteilung (6 Zimmer + DG-Potenzial)

Fazit – ein Grundstück für Familien, Visionäre und Entwickler

Dieser Ort ist mehr als ein Bestandsgebäude. Es ist ein Zukunftsgrundstück, auf dem sowohl ein liebevoll modernisiertes Familienhaus entstehen kann als auch ein durchdachtes Neubauprojekt. Die Kombination aus Lage, Grundstücksgröße, Bodenrichtwertzone und Bestandssubstanz macht dieses Angebot außergewöhnlich.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## Détails des commodités

Baupotenzial & Entwicklungsmöglichkeiten – Sanieren, erweitern oder neu planen:  
Das großzügige Grundstück mit rund 820 m<sup>2</sup> zählt zu den wertvollsten Lagen im Regensburger Süden. In der Richtwertzone 451 gelegen – mit Bodenrichtwerten zwischen 800 und 980 €/m<sup>2</sup> sowie einer Wohngebäudeflächenzahl (WGFZ) von 0,4 bis 0,9 – eröffnet es vielfältige Perspektiven für zukünftige Eigentümer. Dieser Standort verbindet die Ruhe einer gewachsenen Siedlungsstruktur mit der seltenen Möglichkeit, sowohl den charmanten Bestand zu modernisieren als auch visionäre Neubauideen zu realisieren.

Auf Grundlage der Umgebungsbebauung und regional typischer Kennzahlen ist für dieses Areal eine realistische Grundflächenzahl von etwa 0,30 bis 0,35 zu erwarten. Damit könnten – abhängig vom konkreten Entwurf – circa 220 bis 260 m<sup>2</sup> Grundfläche bebaut werden. Gemeinsam mit zwei Vollgeschossen und einem möglichen Dachausbau ergeben sich mehrere stimmige Nutzungsszenarien:

ein großzügiges Einfamilienhaus mit moderner, energieeffizienter Architektur, ein Zweifamilienhaus oder Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung, oder – bei positiver Einordnung nach § 34 BauGB – ein kleines Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohneinheiten, ideal für Familiengenerationen oder als Anlageobjekt.

Gleichzeitig bietet das bestehende Einfamilienhaus eine solide Grundlage für eine KfW- oder BAFA-geförderte energetische Sanierung. Bestehende Komponenten wie die Photovoltaik- und Solaranlage, der klare Grundriss und das bereits gedämmte Dachgeschoss schaffen optimale Voraussetzungen, das Haus liebevoll zu modernisieren und zeitgemäß weiterzuentwickeln.

Wichtig:

Alle baulichen Maßnahmen – insbesondere Erweiterungen oder ein möglicher Ersatzneubau – müssen zwingend über eine Bauvoranfrage geprüft werden. Die endgültig zulässige Bebauung richtet sich nach der städtebaulichen Einordnung gemäß § 34 BauGB und wird ausschließlich durch das Bauamt verbindlich festgelegt.

Durch diese Kombination aus wertigem Grundstück, intakter Bestandsstruktur, energetischem Sanierungspotenzial und baulicher Flexibilität entsteht eine seltene Chance – ideal für Menschen, die heute schon an morgen denken. & Merkmale:

- Grundstück ca. 830 m<sup>2</sup> / Wohnfläche ca. 180 m<sup>2</sup> verteilt auf 9 Zimmer inkl. Anbau mit 3 Zimmer Einliegerwohnung
- gepflegter Gesamtzustand
- Überdachter Hauseingang
- Holztreppenhaus, ideal auch für Nutzung als Zweifamilienhaus
- Großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Essbereich



- Gepflegte Einbauküche mit Zugang zum Wintergarten
  - Wintergarten mit Südausrichtung und Zugang zur Terrasse
  - Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, praktische Grundrissgestaltung, Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
  - Ausgebautes Dachstudio mit Bad
  - Voll unterkellert mit mehreren Kellerräumen
  - Photovoltaik- und Solaranlage auf dem Dach
  - Gepflegter Garten mit Swimmingpool, Teich und Obstbäumen
  - Zwei Garagen und großzügiger Vorhof mit Stellplätzen
  - Anbau mit Einliegerwohnung
  - Ruhige Wohnlage im Süden Regensburgs (Leoprechting)
- Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## Tout sur l'emplacement

Der Regensburger Süden vereint auf besondere Weise das Beste aus zwei Welten: Hier genießen Sie die Nähe zur historischen Altstadt ebenso wie die Ruhe und Weite naturnaher Landschaft. Urbanes Leben und entspanntes Wohnen im Grünen gehen in dieser Lage Hand in Hand – ein Spagat, den nur wenige Stadtteile so harmonisch schaffen. Umgeben von Feldern, Spazierwegen und gepflegten Wohnanlagen wohnen Sie hier in einem Umfeld, das Lebensqualität großschreibt – ruhig, sicher und familienfreundlich.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Leoprechting – einem der begehrtesten Wohngebiete des Regensburger Stadtsüdens. Die Umgebung ist geprägt von modernen Reihenhäusern, charmanten Mehrfamilienhäusern und einer natürlichen Umgebung, die zu jeder Jahreszeit zum Spazieren, Radfahren oder einfach zum Innehalten einlädt. Besonders Familien schätzen die angenehme Nachbarschaft, die verkehrsberuhigten Straßen und die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen.

In direkter Nähe – nur wenige Schritte vom Haus entfernt – befindet sich eine Bushaltestelle mit regelmäßig verkehrenden Linien, die Sie bequem und schnell ins Stadtzentrum bringen. Auch das Universitätsklinikum sowie die Universität Regensburg sind in wenigen Minuten erreichbar – ein großer Vorteil für Studierende, Mitarbeitende oder auch zur Kapitalanlage. Wer mit dem Auto unterwegs ist, gelangt in kürzester Zeit zur Autobahnauffahrt, sodass auch überregionale Verbindungen schnell und komfortabel erreichbar sind.

Für den täglichen Bedarf finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung: In der nahen Nachbargemeinde Pentling sind alle bekannten Supermärkte, Drogeriemärkte sowie weitere Dienstleister ansässig – praktisch gelegen und schnell erreichbar. Und wer Lust auf einen Bummel oder einen Cafébesuch in der Altstadt hat, erreicht das Zentrum von Regensburg mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in weniger als zehn Minuten.

Eine Lage, die den Alltag erleichtert, das Leben bereichert – und das Zuhause zur besten Entscheidung macht.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 26.10.2034.

Endenergieverbrauch beträgt 102.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.



**CODE DU BIEN: 25119046 - 93053 Regensburg**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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