

**Regensburg**

# Ein Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen Regensburgs – Familienidylle im Stadtwesten!

**CODE DU BIEN: 26119008**



**PRIX D'ACHAT: 445.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 480 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg**

- [En un coup d'œil](#)
- [La propriété](#)
- [Informations énergétiques](#)
- [Plans d'étage](#)
- [Une première impression](#)
- [Détails des commodités](#)
- [Tout sur l'emplacement](#)
- [Contact](#)

**CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg**

## En un coup d'œil

|                       |                        |                              |   |
|-----------------------|------------------------|------------------------------|---|
| CODE DU BIEN          | 26119008               | Prix d'achat                 | 445.000 EUR   |
| Surface habitable     | ca. 145 m <sup>2</sup> | Type de bien                 | Maison individuelle   |
| Type de toiture       | à deux versants        | Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises               |
| Pièces                | 8                      | État de la propriété         | Bon état  |
| Chambres à coucher    | 1                      | Technique de construction    | massif  |
| Salles de bains       | 1                      | Aménagement                  | Terrasse, WC invités, Piscine, Sauna, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |
| Année de construction | 1977                   |                              |   |

**CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg**

## Informations énergétiques

|   |                      |   |                             |
|---|----------------------|---|-----------------------------|
| Type de chauffage                             | Chauffage centralisé | Certification énergétique                             | Diagnostic énergétique      |
| Chauffage                                     | Huile                | Consommation d'énergie                                | 285.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Certification énergétique<br>valable jusqu'au | 13.03.2036           | Classement énergétique                                | H                           |
| Source d'alimentation                         | Combustible liquide  | Année de construction selon le certificat énergétique | 1955                        |

CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## La propriété



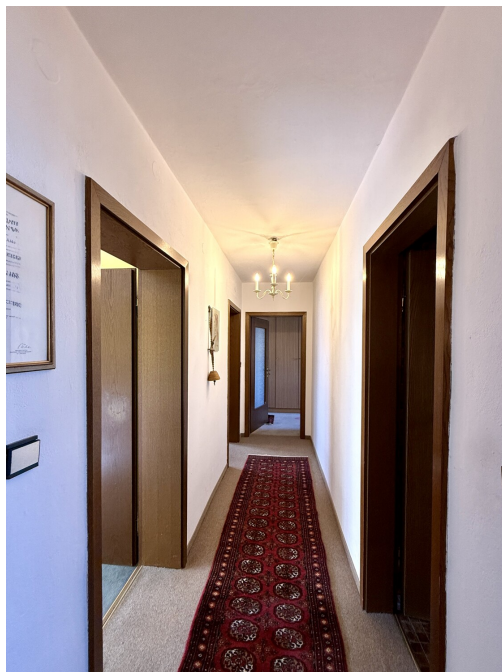
CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## La propriété

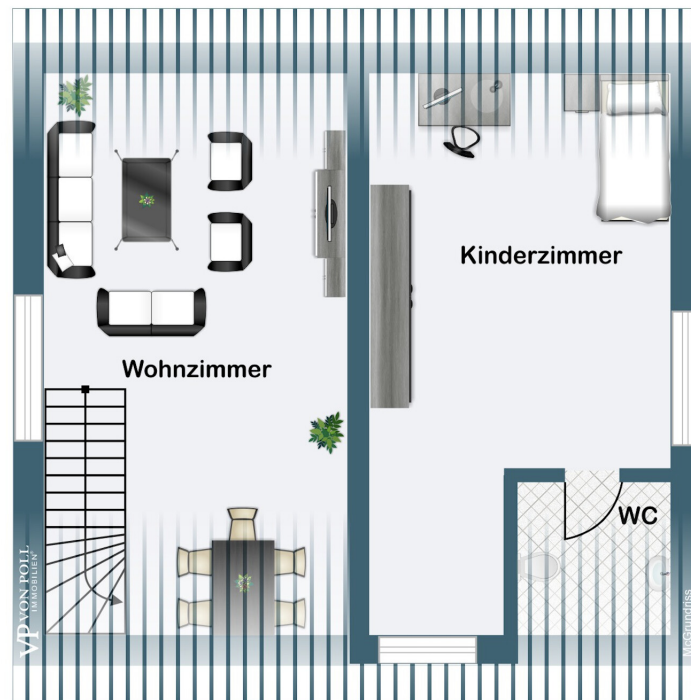
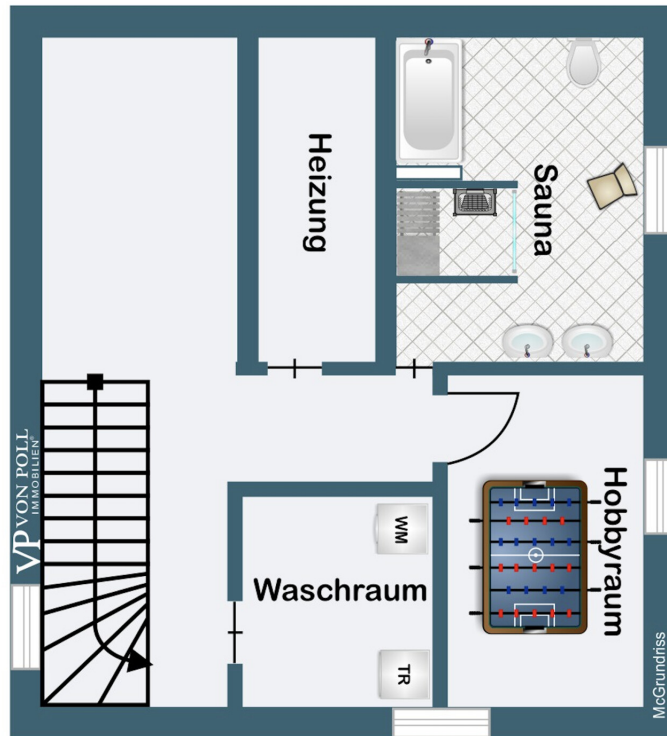


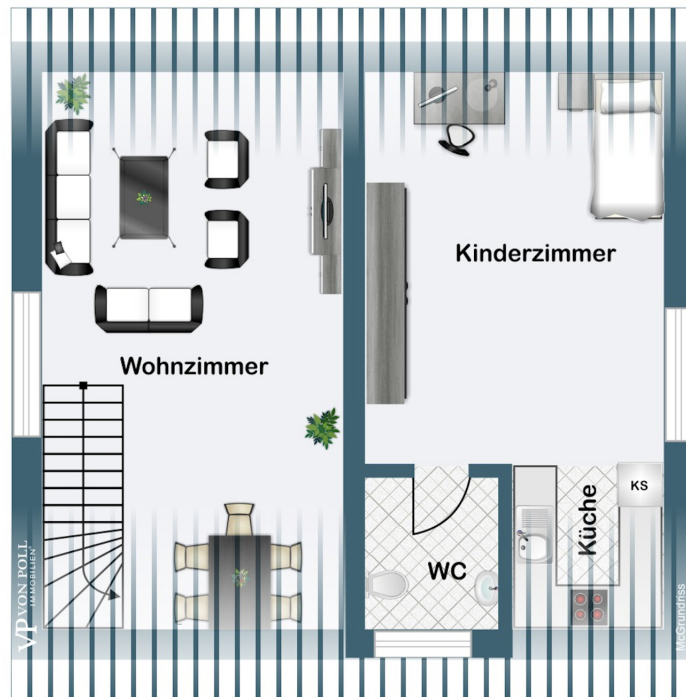
CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg

## 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: 26119008 - 93049 Regensburg**

## Une première impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen von Regensburg, im ruhigen und gewachsenen Stadtwesten, befindet sich dieses charmante Einfamilienhaus auf einem schönen Eckgrundstück mit rund 480 m<sup>2</sup> Fläche. Die Lage zählt zu den gefragtesten Wohnadressen der Stadt – ruhig, gepflegt und ohne Durchgangsverkehr. Hier wohnt man geschützt und dennoch hervorragend angebunden.

Bereits beim ersten Eindruck wird deutlich, wie viel Wohnqualität dieses Haus bietet. Das Grundstück ist liebevoll angelegt und von einem gepflegten Garten mit schönem Pflanzenbestand umgeben. Ein Swimmingpool sorgt in den Sommermonaten für angenehme Erfrischung und macht den Garten zu einem privaten Rückzugsort im Grünen.

Das Einfamilienhaus präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch eine großzügige, familienfreundliche Raumstruktur mit rund 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf mehreren Ebenen. Ergänzt wird das Angebot durch eine Garage sowie einen zusätzlichen Carport. Schon beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein einladender Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe. Besonders stilvoll wirkt das elegante Treppenhaus aus Holz mit passendem Holzgeländer, das dem Haus eine warme und wohnliche Atmosphäre verleiht.

Im Erdgeschoss öffnet sich ein großzügiger Essbereich, der viel Raum für einen großen Esstisch bietet – ein idealer Ort, an dem die ganze Familie zusammenkommen kann. Direkt angrenzend befindet sich die Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Ergänzt wird diese Ebene durch ein praktisches Gäste-WC.

Ein besonderes Highlight des Hauses ist der außergewöhnlich großzügige Wohnbereich. Bereits der erste Teil des Wohnraums bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – beispielsweise als Bibliothek, Lesezimmer oder erweiterten Wohnbereich. Über einen offenen Durchgang gelangt man anschließend in den eigentlichen Wohnbereich, der viel Platz für eine gemütliche Couchecke bietet.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen aus beiden Bereichen einen schönen Blick in den gepflegten Garten.

Vom Wohnbereich aus gelangen Sie direkt auf die Terrasse. Diese ist mit einer überglasten Überdachung ausgestattet und zusätzlich mit einer Markise versehen, sodass auch an warmen Sommertagen angenehmer Schatten entsteht. Hier lässt sich ein gemütlicher Lounge-Bereich einrichten – ein wunderbarer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Zusätzlich bietet ein weiterer Terrassenbereich mit integriertem Grillplatz eine wunderbare Ergänzung für gesellige Abende mit Familie und Freunden. Umgeben vom gepflegten Garten und dem schönen Pflanzenbestand entsteht hier ein stimmungsvoller Ort für gemeinsame Sommerabende und gemütliche Grillrunde.

Im Obergeschoss befinden sich die privaten Rückzugsräume der Familie. Das Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz und eine angenehme Atmosphäre. Daneben stehen ein großzügiges Kinderzimmer sowie ein weiteres, etwas kleineres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Ankleide nutzen lässt. Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos und funktional gestaltet. Zwei Waschbecken, eine Badewanne sowie Tageslicht sorgen für Komfort im Alltag und bieten eine angenehme Raumaufteilung für die ganze Familie.

Ein weiterer besonderer Vorteil dieses Hauses ist das ausgebaute Dachgeschoss. Dieser Bereich eignet sich hervorragend als eigener Wohnbereich für Teenager oder junge Erwachsene. Hier stehen ein großzügiger Wohnraum sowie ein zusätzlicher Bereich für Arbeiten, Lernen oder Homeoffice zur Verfügung. Besonders praktisch: Das Dachgeschoss verfügt über ein eigenes WC sowie einen kleinen Küchenbereich. Dadurch entsteht eine nahezu unabhängige Wohneinheit

innerhalb des Hauses.

Im Untergeschoss befinden sich mehrere praktische Räume, darunter ein Wasch- und Trockenraum, klassische Kellerflächen sowie ein Hobbyraum. Zusätzlich ist ein Saunaraum vorhanden, der weiterhin als Wellnessbereich genutzt werden kann.

Das Haus befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Gleichzeitig bietet es die Möglichkeit, durch eine liebevolle Modernisierung die Räume individuell zu gestalten und an moderne Wohnansprüche anzupassen. Die Kombination aus großzügiger Raumstruktur, schönem Garten, Pool und – vor allem – der außergewöhnlichen Lage im Regensburger Stadtwesten macht diese Immobilie zu einer seltenen Gelegenheit für Familien, die Wert auf Ruhe, Wohnqualität und eine der besten Wohnlagen der Stadt legen.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 445.000. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 26.04.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

**CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg**

## Détails des commodités

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 445.000. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 26.04.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Ausstattung und Highlights im Überblick

Einfamilienhaus in ruhiger Wohnlage im Regensburger Stadtwesten

ca. 145 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf mehreren Ebenen

ca. 480 m<sup>2</sup> schönes Eckgrundstück

insgesamt ca. 7-8 Zimmer

großzügiger Wohnbereich mit offenem Raumkonzept

separater Essbereich mit Platz für einen großen Familientisch

Küche mit vorhandener Einbauküche

große Fensterflächen mit schönem Blick in den Garten

sonnige Terrasse mit Glasüberdachung und Markise

gepflegter Garten mit schönem Pflanzenbestand

Swimmingpool im Gartenbereich

Elternschlafzimmer sowie mehrere Kinderzimmer im Obergeschoss

zeitloses Badezimmer mit zwei Waschbecken und Badewanne

ausgebautes Dachgeschoss mit zusätzlichem Wohnbereich

separater Arbeits- oder Homeofficebereich im Dachgeschoss

WC und kleiner Küchenbereich im Dachgeschoss – ideal als eigenständiger

Wohnbereich

voll unterkellert

Wasch- und Trockenraum

Hobbyraum und Kellerflächen

Saunaraum im Untergeschoss

Garage sowie zusätzlicher Carport

ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro  
445.000. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 26.04.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um  
Vorankündigung für die Besichtigung.

**CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 Regensburg**

## Tout sur l'emplacement

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Regensburg – im attraktiven Stadtwesten. Dieser Stadtteil zählt seit vielen Jahren zu den beliebtesten Wohngegenden der Stadt und verbindet eine ruhige, grüne Umgebung mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die historische Altstadt.

Besonders geschätzt wird der Stadtwesten wegen seiner hohen Lebensqualität und seines außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswertes. Nur wenige Minuten entfernt liegt der weitläufige Donaupark – mit rund 60 Hektar die größte innerstädtische Parkanlage Regensburgs und ein bedeutendes Naherholungsgebiet mit Spazierwegen, Radstrecken und zahlreichen Freizeitmöglichkeiten.

Der Park erstreckt sich entlang der Donau und bietet mit seinen großzügigen Grünflächen, dem beliebten Baggersee sowie dem angrenzenden Westbad ein ideales Umfeld für Sport, Entspannung und Freizeit im Grünen.

Gerade Familien schätzen diese Lage besonders: Die Nähe zur Donau, zu großzügigen Parkanlagen und zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten schafft eine außergewöhnliche Wohnqualität mitten in der Stadt. Spaziergänge entlang der Donau, Joggingrunden im Park oder entspannte Stunden am Wasser sind hier praktisch direkt vor der Haustür möglich.

Auch infrastrukturell überzeugt der Stadtwesten auf ganzer Linie. Eine sehr gute Stadtbusanbindung ermöglicht eine schnelle Verbindung in die Regensburger Altstadt sowie zum Hauptbahnhof. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Dienstleistungen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Durch die Kombination aus ruhiger Wohnatmosphäre, viel Natur und gleichzeitig hervorragender Erreichbarkeit zählt der Stadtwesten heute zu den gefragtesten Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet. Viele Familien und anspruchsvolle Eigennutzer entscheiden sich bewusst für diesen Standort, da hier urbanes Leben und naturnahe Erholung auf ideale Weise miteinander verbunden sind.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 445.000. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 26.04.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

**CODE DU BIEN: 26119008 - 93049 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)