



EINFAMILIENHAUS · REGENSBURG · WEST

Villa mit Parkblick

1.450.000 €

KAUFPREIS

ca. 320 m²

WOHNFLÄCHE

7

ZIMMER

ca. 1.240 m²

GRUNDSTÜCK

Beispielobjekt — Daten und Bilder sind Platzhalter und zeigen nur den Aufbau des Exposés.

01 · ÜBERBLICK

Auf einen Blick

INHALT

- 01 Auf einen Blick
- 02 Eckdaten und Preis
- 03 Beschreibung
- 04 Eindrücke
- 05 Grundrisse
- 06 Lage
- 07 Energieausweis
- 08 Ansprechpartnerin

Freistehende Architektenvilla in ruhiger Lage, bodentiefe Fenster, großzügiger Garten mit altem Baumbestand und direktem Blick ins Grüne.

01 Parkblick

Am Rand eines kleinen Parks in einer ruhigen Anliegerstraße, Gartenseite nach Süden.

02 Erdwärme

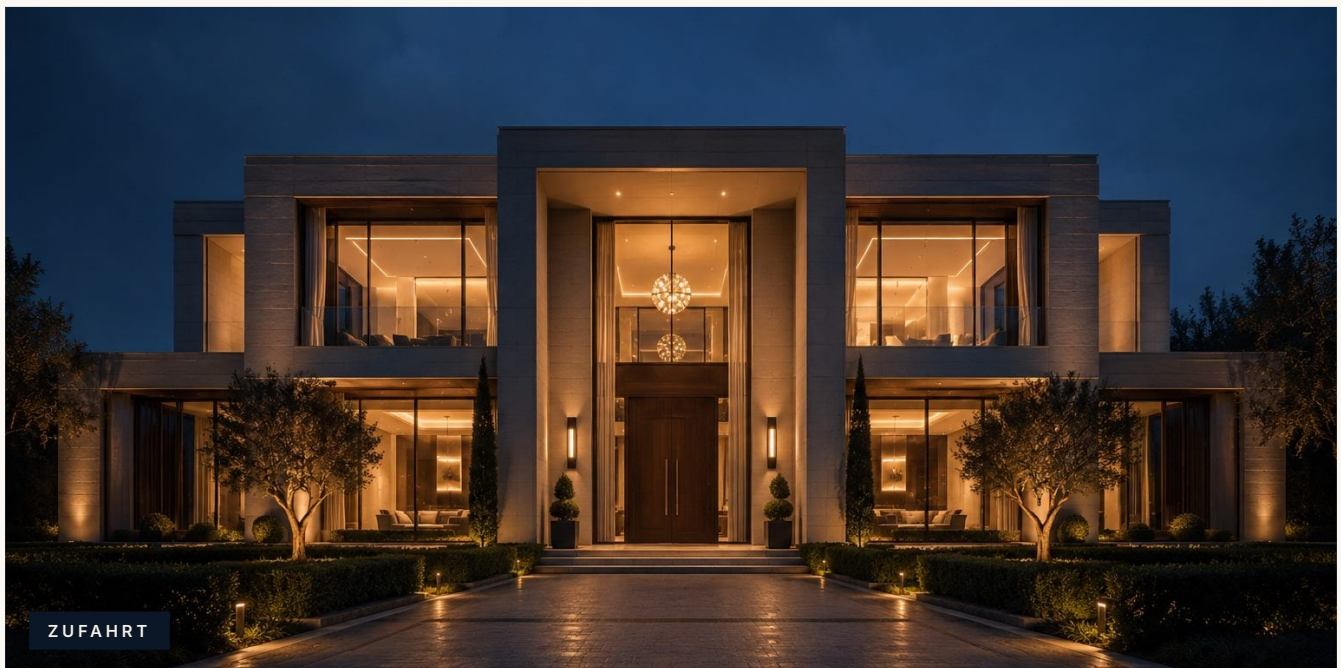
Wärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Geschossen, Effizienzklasse A.

03 Licht

Bodentiefe, dreifach verglaste Fensterfronten über die ganze Gartenseite.

04 Platz

Rund 320 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen, dazu 110 m² Keller und Doppelgarage.



02 · FAKTEN

Eckdaten und Preis

OBJEKT

Objektart	Einfamilienhaus
Lage	93049 Regensburg · West
Baujahr	2009
Zustand	gepflegt
Verfügbar ab	nach Vereinbarung

TECHNIK

Heizung	Fußbodenheizung
Stellplätze	Doppelgarage

FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 320 m ²
Nutzfläche	ca. 110 m ²
Grundstück	ca. 1.240 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	4
Badezimmer	3

KAUFPREIS

1.450.000 €

KÄUFERPROVISION

3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom
Kaufpreis

Grundsteuer 780 € im Jahr

Grunderwerbsteuer (3,5 %) 50.750 €

DomQuartier Immobilien ist für Käufer und Verkäufer tätig. Beide zahlen die Provision in gleicher Höhe (§ 656c BGB).

Grunderwerbsteuer in Bayern 3,5 % des Kaufpreises (§ 11 GrEStG).
Dazu kommen Notar- und Grundbuchkosten nach dem Gerichts- und
Notarkostengesetz; sie hängen vom Kaufpreis ab und werden vom Notariat
berechnet.

03 · DAS OBJEKT

Beschreibung

Die Villa wurde 2009 von einem Regensburger Architekturbüro für die heutigen Eigentümer geplant und seitdem laufend gepflegt. Klare Baukörper, große Glasflächen und ein ruhiger Grundriss bestimmen das Haus.

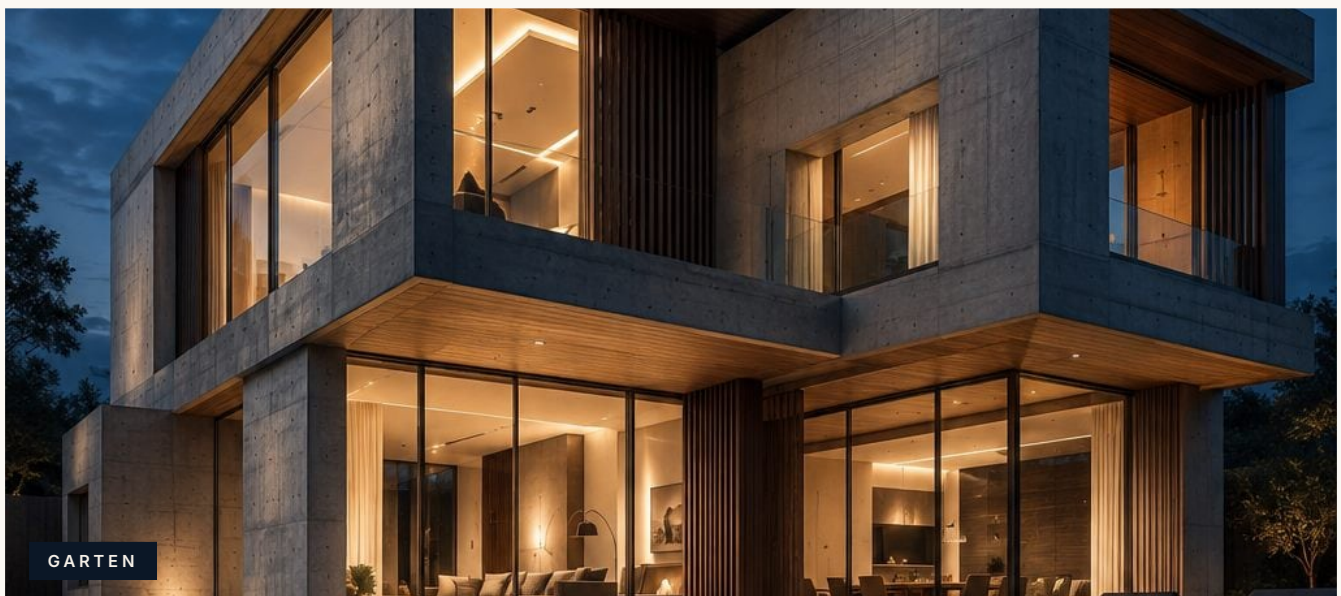
Im Erdgeschoss öffnet sich der Wohn- und Essbereich über die ganze Gartenseite. Die Küche mit Kochinsel liegt zentral, ein Arbeitszimmer und ein Gästebad schließen sich an. Im Obergeschoss liegen drei Schlafzimmer, zwei Bäder und das Elternschlafzimmer mit Ankleide.

AUSSTATTUNG

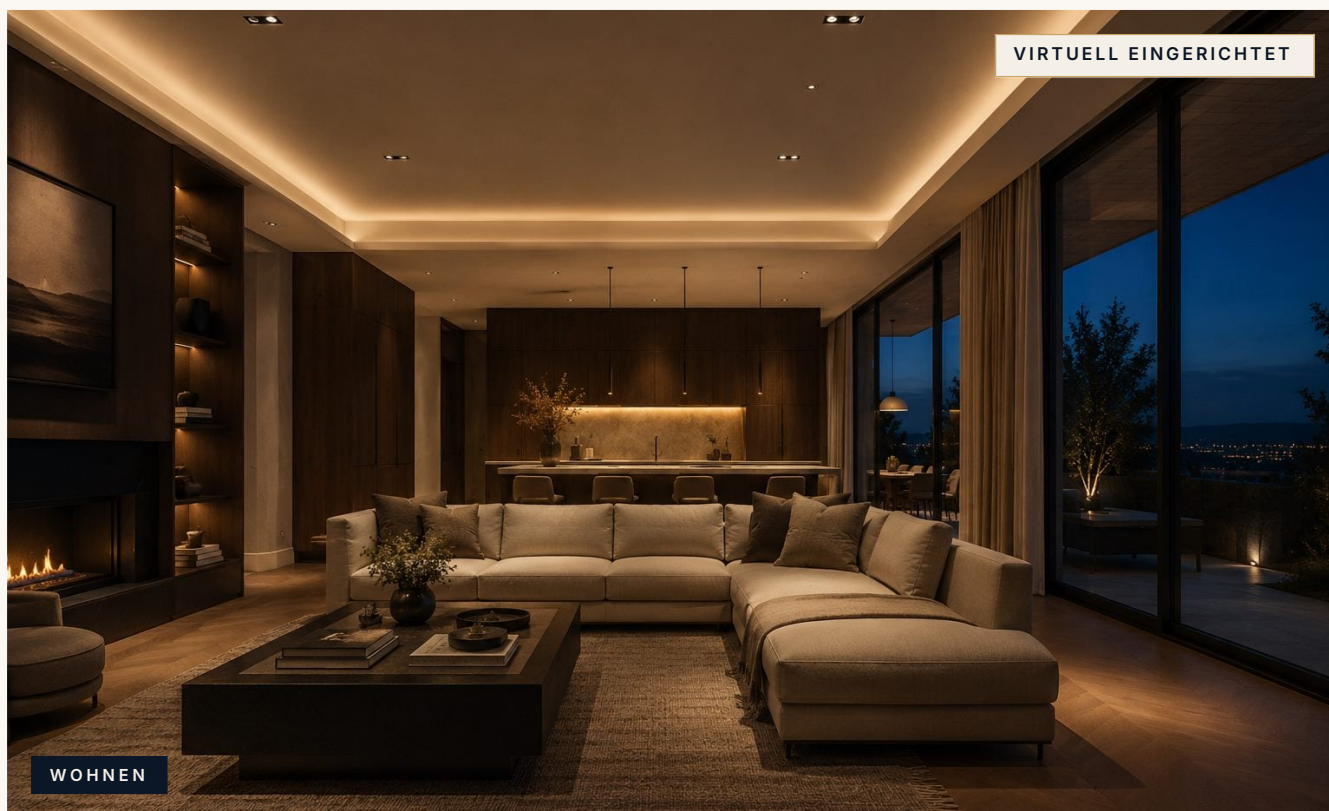
Was es mitbringt

Geheizt wird über eine Erdwärmepumpe mit Fußbodenheizung in allen Geschossen. Die Fenster sind dreifach verglast und mit elektrischen Raffstores ausgestattet.

- ◇ Bodentiefe Fenster mit Dreifachverglasung
- ◇ Offene Küche mit Kochinsel
- ◇ Elternbad mit bodengleicher Dusche und freistehender Wanne
- ◇ Doppelgarage mit Wallbox
- ◇ Eichenparkett in allen Wohnräumen
- ◇ Kamin im Wohnbereich
- ◇ Elektrische Raffstores



Eindrücke

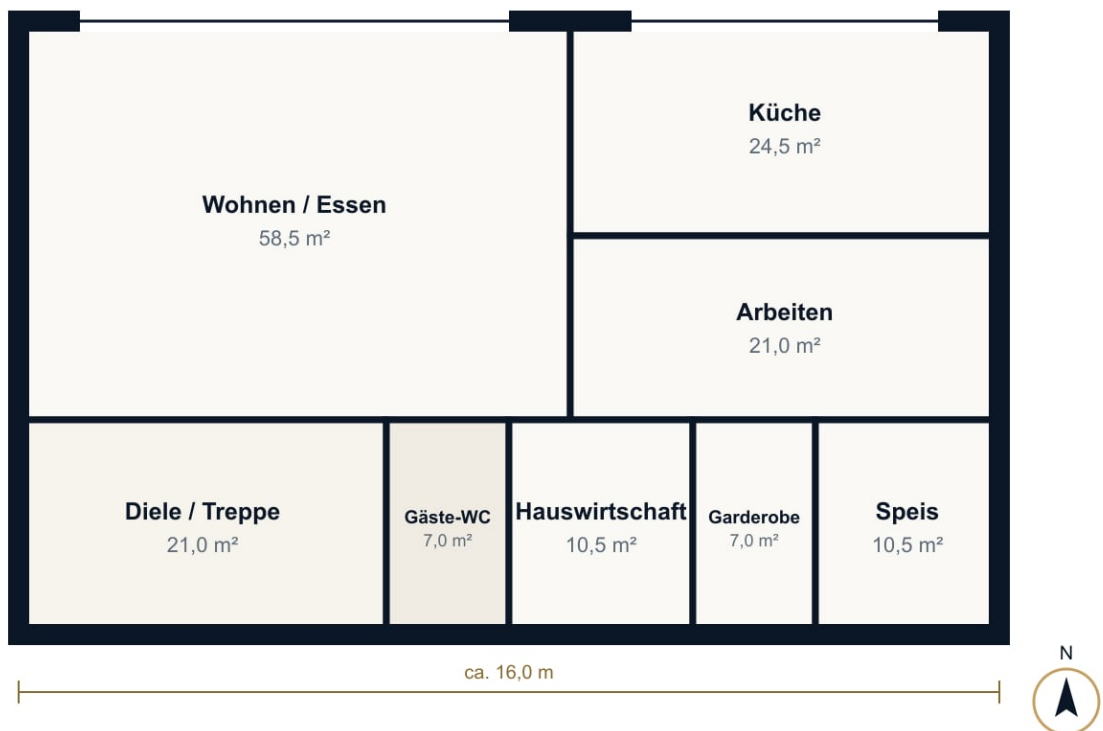


Grundrisse

Erdgeschoss

Wohnfläche der Ebene ca. 160 m²

Erdgeschoss

VILLA MIT PARKBLICK · CA. 160,0 M² WOHNFLÄCHE

Beispielgrundriss · nicht maßstabsgetreu · Flächen gerundet

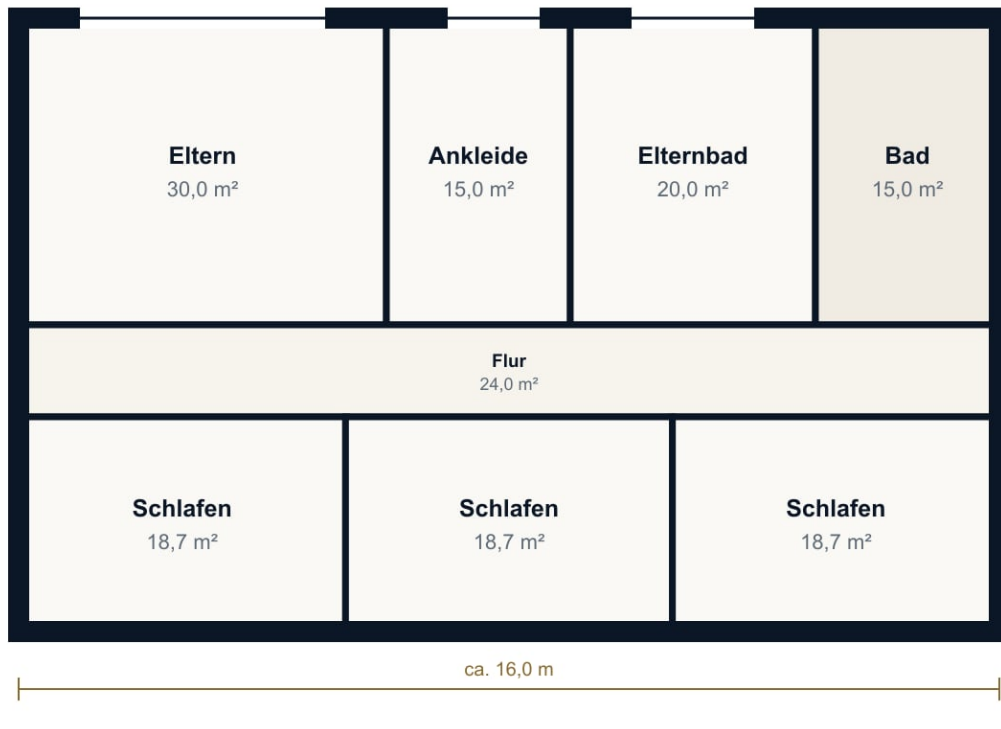
Wohnen / Essen	58,5 m ²	Gäste-WC	7,0 m ²
Küche	24,5 m ²	Hauswirtschaft	10,5 m ²
Arbeiten	21,0 m ²	Garderobe	7,0 m ²
Diele / Treppe	21,0 m ²	Speis	10,5 m ²

Nicht maßstabsgetreu, Flächen gerundet. Maßgeblich sind die Bauunterlagen.

Obergeschoss

Wohnfläche der Ebene ca. 160 m²

Obergeschoss

VILLA MIT PARKBLICK · CA. 160,0 M² WOHNFLÄCHE

Beispielgrundriss · nicht maßstabsgetreu · Flächen gerundet

Eltern	30,0 m ²	Flur	24,0 m ²
Ankleide	15,0 m ²	Schlafen	18,7 m ²
Elternbad	20,0 m ²	Schlafen	18,7 m ²
Bad	15,0 m ²	Schlafen	18,7 m ²

Nicht maßstabsgetreu, Flächen gerundet. Maßgeblich sind die Bauunterlagen.

Lage



Ungefähre Lage (Kreis rund 500 m) · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Das Haus liegt in einer ruhigen Anliegerstraße im Regensburger Westen, am Rand eines kleinen Parks. Schulen, Einkauf und Ärzte sind in wenigen Minuten erreichbar, die Altstadt mit dem Rad in etwa zehn Minuten.

ALLTAG

Bäckerei und Supermarkt	0,5 km · 6 Min. zu Fuß
Hausarzt	0,8 km · 10 Min. zu Fuß

VERKEHR

Bushaltestelle	0,3 km · 4 Min. zu Fuß
Hauptbahnhof	3,2 km · 12 Min. mit dem Rad
Autobahn A3	4,1 km · 7 Min. mit dem Auto

BILDUNG

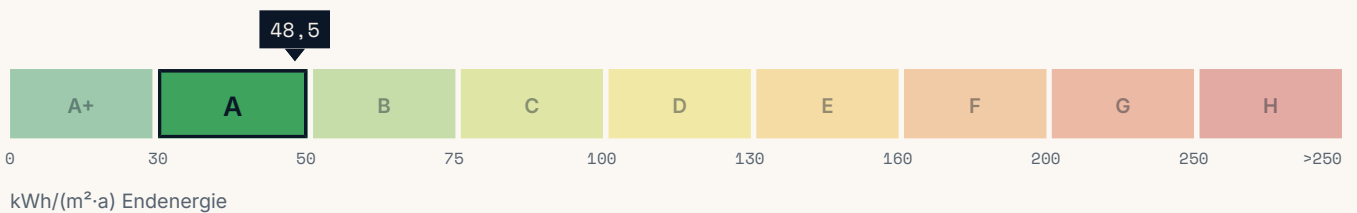
Grundschule	0,7 km · 9 Min. zu Fuß
Universität	2,4 km · 9 Min. mit dem Rad

FREIZEIT

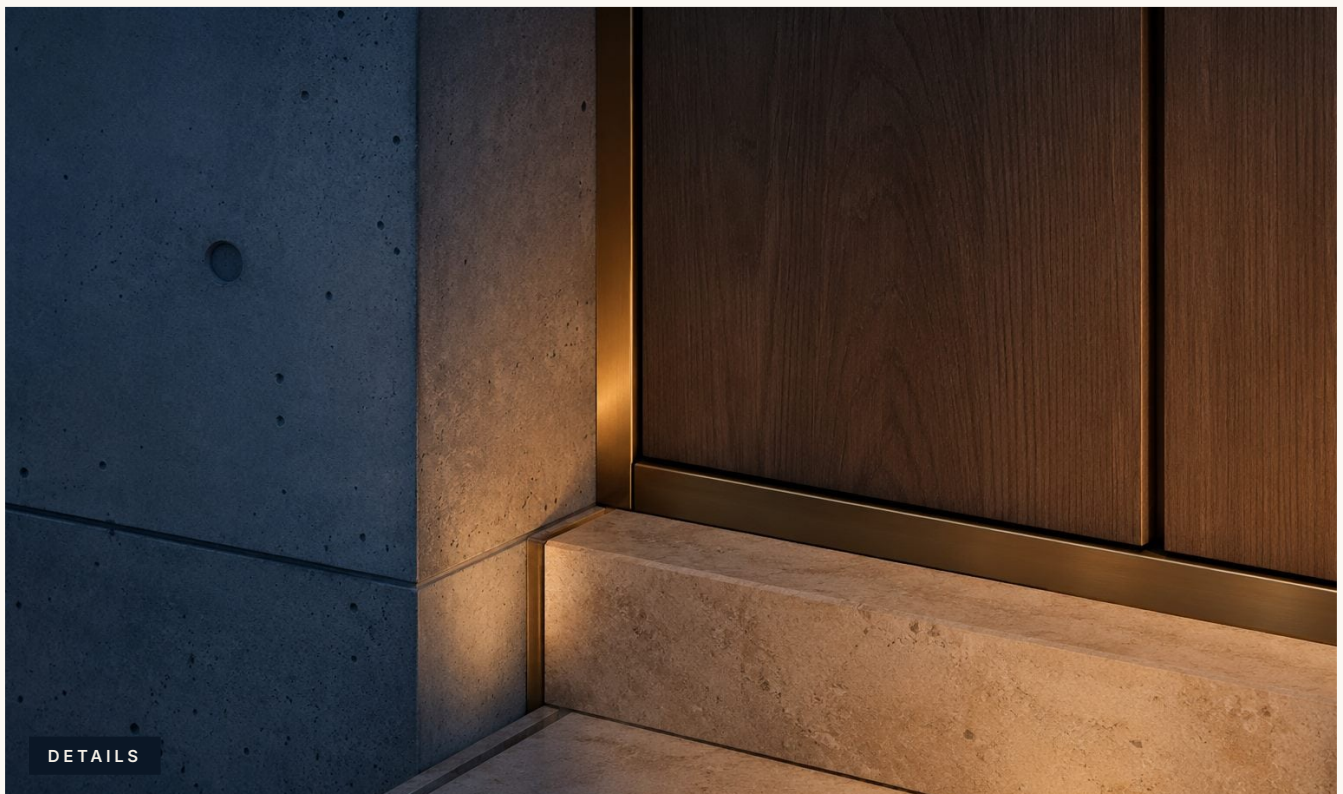
Altstadt / Dom	3,5 km · 13 Min. mit dem Rad
Westbad	1,2 km · 5 Min. mit dem Rad

Energieausweis

Art des Energieausweises	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	48,5 kWh/(m ² ·a) inkl. Warmwasser
Wesentlicher Energieträger	Erdwärme
Baujahr laut Energieausweis	2009
Energieeffizienzklasse	A
Ausgestellt am	02.05.2019
Gültig bis	30.04.2029



Der Energieausweis wird spätestens bei der Besichtigung vorgelegt und nach dem Kauf oder der Anmietung übergeben (§ 80 Abs. 4 GModG).



Ihre Ansprechpartnerin



Regina Wolf von Habenstein

Immobilienmaklerin · DomQuartier Immobilien

Telefon 0151 1010 11 99

E-Mail r.wolfvonhabenstein@dom-quartier.de

Anschrift Cranachweg 3, 93051 Regensburg

Für eine Besichtigung oder die vollständigen Unterlagen bin ich gern persönlich für Sie da.

dom-quartier.de/immobilien/villa-mit-parkblick/

SO GEHT ES WEITER

01 Anfrage

Per Telefon, Mail oder über das Formular auf der Objektseite. Sie erhalten die vollständigen Unterlagen.

02 Besichtigung

Wir zeigen Ihnen das Objekt persönlich; der Energieausweis liegt dabei vor.

03 Kaufvertrag

Den Vertragsentwurf erstellt das Notariat. Wir begleiten Sie bis zur Übergabe.

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer. Für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr; Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten.

Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer vorherigen Zustimmung.

Grundrisse und Flächenangaben sind nicht maßstabsgetreu und dienen der Orientierung; maßgeblich sind die Bauunterlagen.

Ein Bild ist mit „Virtuell eingerichtet“ gekennzeichnet: Möblierung und Dekoration wurden mit KI digital eingefügt und gehören nicht zum Angebot.

Ein Maklervvertrag über den Nachweis oder die Vermittlung einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses bedarf der Textform (§ 656a BGB).

Die Karte zeigt die ungefähre Lage, nicht die genaue Adresse. Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL).

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis. DomQuartier Immobilien ist für Käufer und Verkäufer tätig. Beide zahlen die Provision in gleicher Höhe (§ 656c BGB).