Wenzenbach / Gonnersdorf

Verkauft - Einzigartiges Wohnparadies: Luxuriöses Refugium in traumhafter Naturkulisse

Objektnummer: 24119010a



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 185 m² • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 2200 m²

Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	24119010a
Wohnfläche	ca. 185 m²
Zimmer	8
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Baujahr	2005
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	495.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

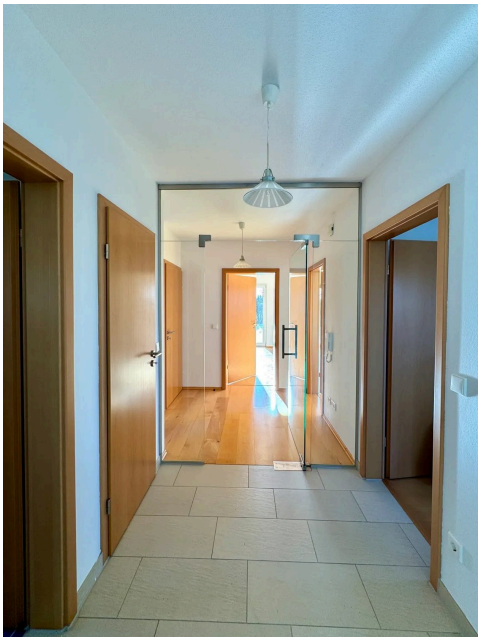
Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	68.9 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	25.03.2034	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	2005

Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie

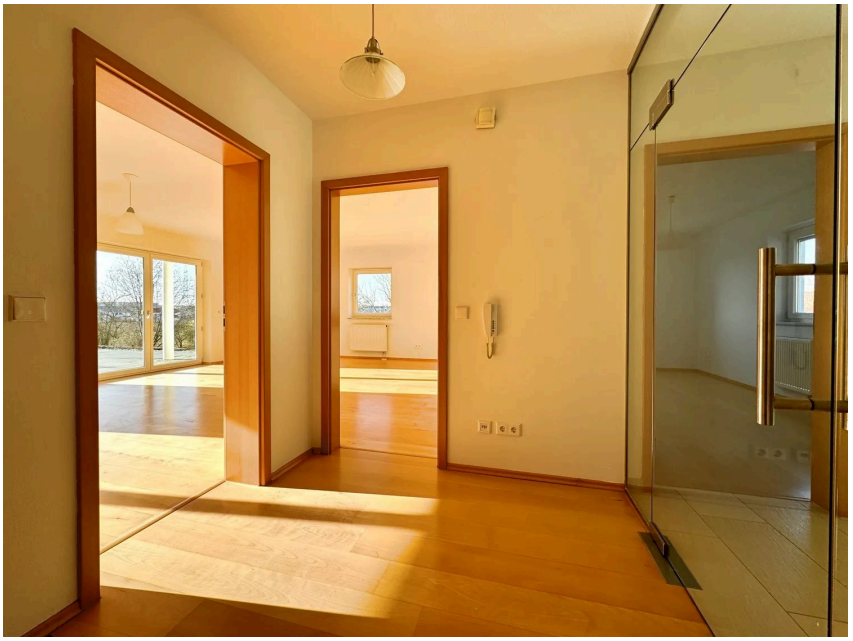




Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

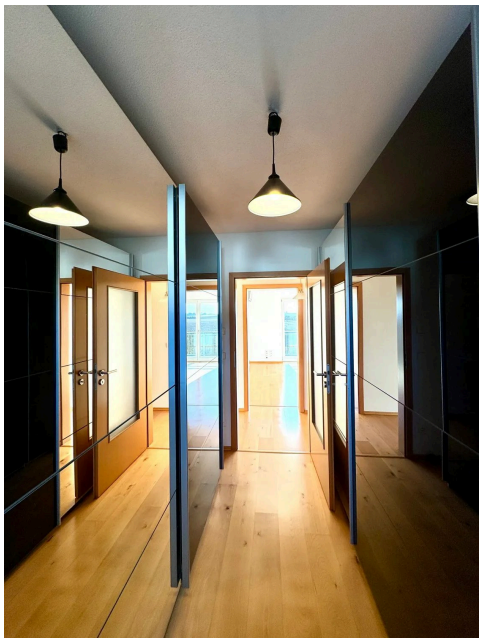
Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie

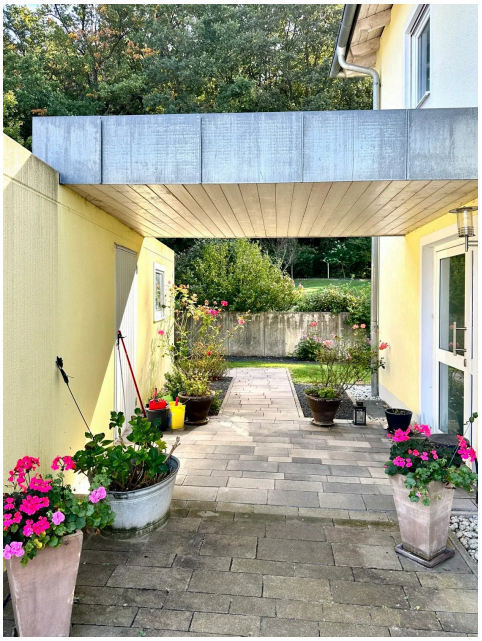




Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

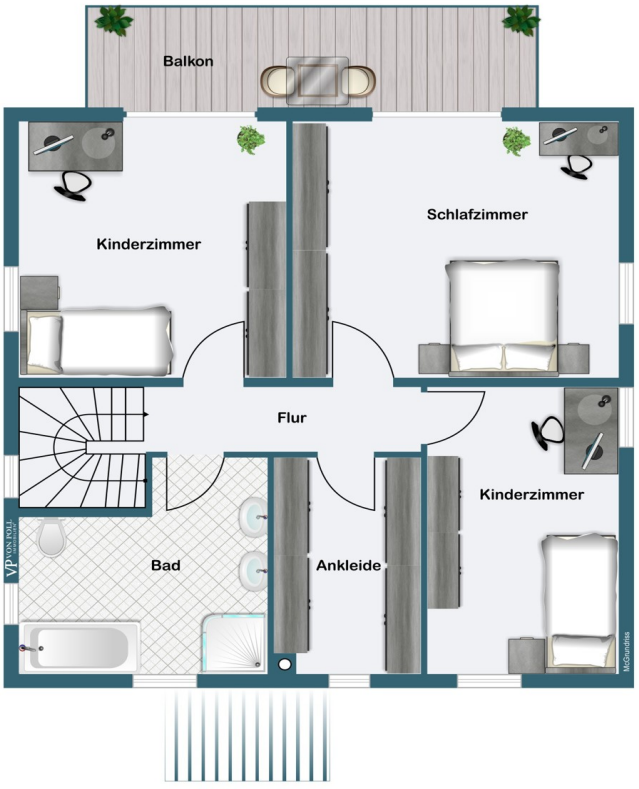
Die Immobilie

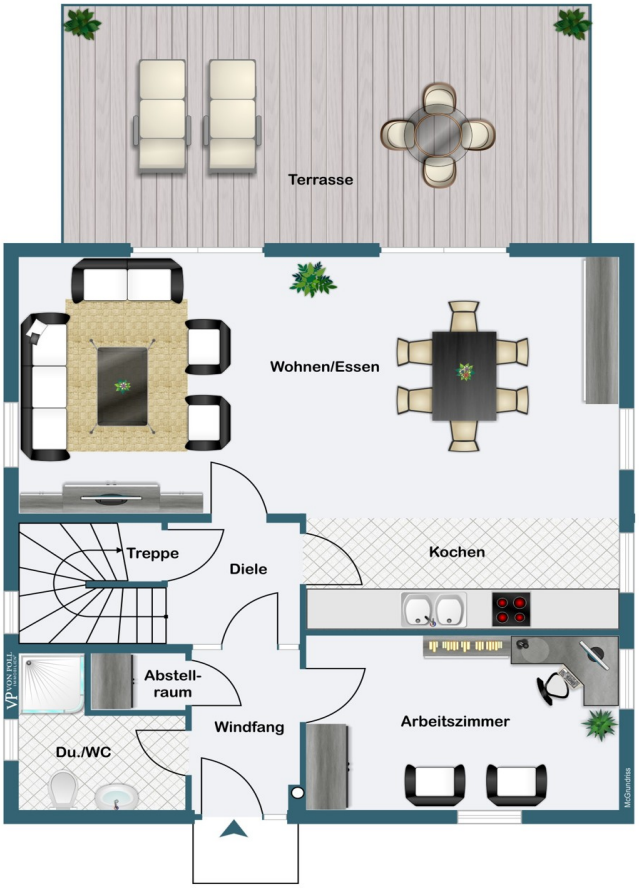


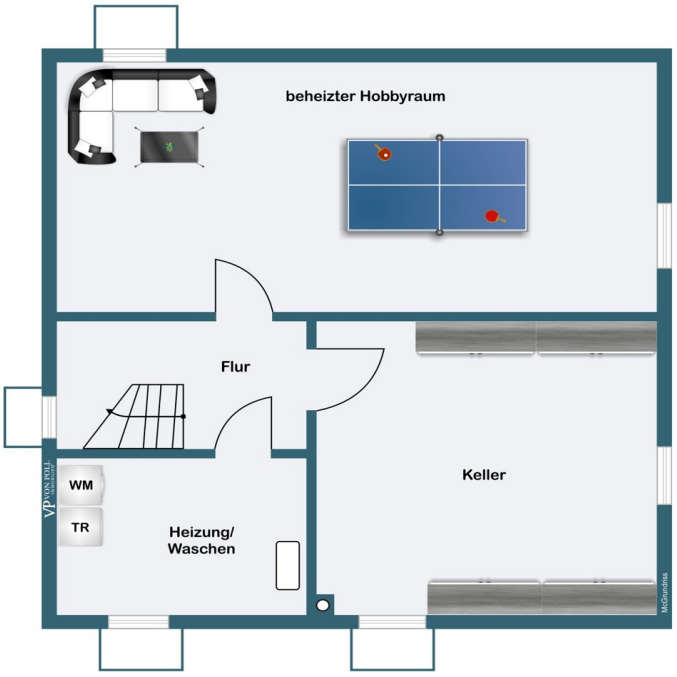


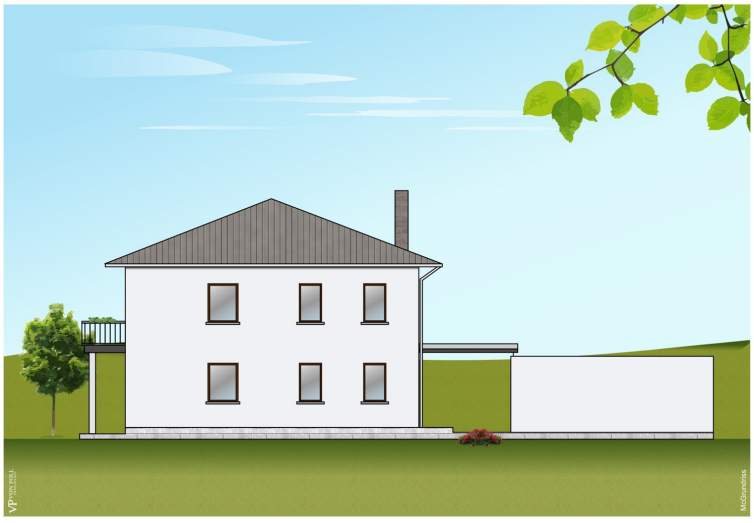
Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

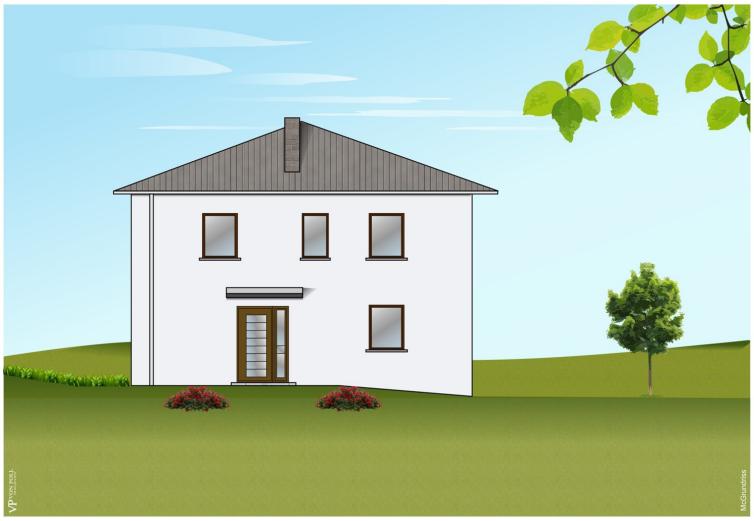
Grundrisse

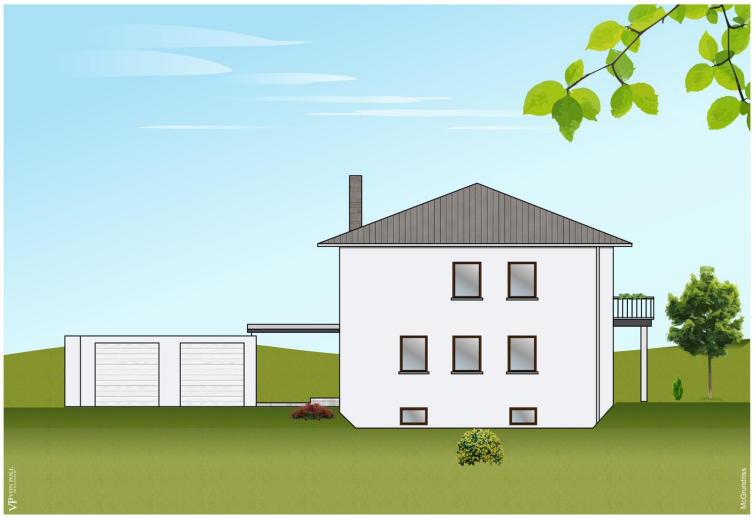



Terrasse
Wohnen/Essen
Treppe
Diele
Kochen
Abstell-
raum
Windfang
Arbeitszimmer
Du./WC


beheizter Hobbyraum
Flur
Keller
WM
TR
Heizung/
Waschen







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: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort, einem Anwesen, das nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensstil ist. Wundervoll gelegen am Naturschutzgebiet, ist dieses Villenanwesen ein Juwel der Ruhe und Schönheit, umgeben von einer idyllischen Landschaft und dennoch nur wenige Kilometer von der pulsierenden Altstadt von Regensburg entfernt.
Dieses außergewöhnliche Anwesen erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von über 2.200 Quadratmetern, das von einem renommierten Landschaftsarchitekten gestaltet wurde. Es bietet nicht nur eine atemberaubende Aussicht auf das umliegende Naturschutzgebiet, sondern auch einen unvergleichlichen Panoramablick auf die malerische Landschaft. Hier erleben Sie die Harmonie zwischen Natur und Luxus.

Der Zugang zu diesem Paradies wird durch ein elektrisches Rolltor mit einer langen Auffahrt gewährt, die das Anwesen in eine private Oase verwandelt. Eine großzügige Garage und ein gepflasterter Vorplatz bieten reichlich Platz für Ihre Fahrzeuge, während eine überdachte Verbindung zwischen Garage und Eingangsbereich trockene Wege gewährleistet, selbst bei schlechtem Wetter.

Das villenartige Einfamilienhaus präsentiert sich in einem makellosen Zustand mit modernster Energieeffizienz, dank Solaranlagen und einer durchdachten Bauweise. Mit insgesamt acht Zimmern auf 185 Quadratmetern bietet es eine optimale Raumaufteilung für ein komfortables Wohnen in bester Wohnlage.
Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Windfang empfangen, der zu einem Gästezimmer und einem Gästebad führt, beide mit hochwertigen Ausstattungen und einem ansprechenden Fliesendekor. Die offenen Wohnbereiche im Erdgeschoss sind durch hochwertige Parkettdielenböden gekennzeichnet und bieten Platz für eine moderne Einbauküche sowie ein Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Terrassenfenstern, die viel Licht und einen direkten Zugang zur großzügigen Westterrasse bieten.

Eine elegante Holztreppe führt zu den Schlaf- und Kinderzimmern, die alle mit einem herrlichen Panoramablick und modernen Annehmlichkeiten ausgestattet sind. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen Ankleideraum und Zugang zu einem großen Balkon, während ein zweites Kinderzimmer sowie ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Glasdusche weitere Highlights dieser Etage sind.
Das Haus bietet zusätzlich viel Fläche im Untergeschoss, darunter ein großer beheizter Hobbyraum, ein Waschraum und reichlich Lagerfläche, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden.

Das weitläufige Gartenareal umfasst zwei Bereiche: einen mit wertvollen Pflanzenbeständen und einen mit einer Streuobstwiese, die von einem intelligenten

Rasenrobotersystem bewirtschaftet werden. Genießen Sie die Privatsphäre und die Ruhe, während Sie durch Ihren eigenen Obstgarten spazieren oder die Schönheit des angrenzenden Kreuther Forstes erkunden.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 465.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samtag, 13.07.24 um 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Ausstattung und Details

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 465.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samtag, 13.07.24 um 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.
- sehr gute Wohnlage und nur wenige Minuten nach Regensburg
- Villenanwesen mit großem Grundstück (über 2.200 qm)
- Von Landschaftsarchitekten gestaltet
- Eigenes Naturschutzgebiet in direkter Nähe
- Nur 5 Kilometer von der Regensburger Altstadt entfernt
- Zugang durch elektrisches Rolltor mit langer Einfahrt
- Große Garage und gepflasterter Vorplatz
- Überdachter Eingangsbereich mit Verbindung zur Garage
- Neuwertiges Einfamilienhaus mit 8 Zimmern auf 185 qm
- Optimale Raumaufteilung
- Hochwertige Ausstattung und Energieeffizienz
- Windfang mit Gästezimmer und Gästebad im Erdgeschoss
- Offener Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten und Granitarbeitsplatte
- Bodentiefe Terrassenfenstertüren mit Zugang zur Westterrasse
- Elegantes Holztreppenhaus mit Edelstahlgeländer
- Schlaf- und Kinderzimmer mit Panoramablick
- Elternschlafzimmer mit Ankleideraum und Balkon
- Luxuriöses Badezimmer mit Badewanne und Glasdusche
- Großer beheizter Hobbyraum im Untergeschoss
- Separater Waschraum und Lagerfläche
- Intelligente elektrische Rolladensteuerung an allen Fenstern
- Zwei Gartenbereiche mit Rasenrobotersystem und Bewässerung
- Streuobstwiese mit vielen Obstbäumen
- Idyllische Lage abseits des Stadttrubels
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten
- Schnelle Erreichbarkeit der Stadt Regensburg mit vielfältigen kulturellen und Einkaufsmöglichkeiten

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 465.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samtag, 13.07.24 um 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Alles zum Standort

Diese einzigartige Wohnlage bietet eine malerische Kulisse, umgeben von üppigen Wäldern und sanften Hügeln, die eine perfekte Harmonie zwischen Natur und modernem Lebensstil schaffen. Die ruhige Lage abseits des Trubels der Stadt ermöglicht es den Bewohnern, die friedliche Atmosphäre und die unberührte Natur in vollen Zügen zu genießen.

Ein herausragender Vorteil des Wohnens ist die Nähe zu den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten in Wenzenbach. Diese Annehmlichkeiten sind nur eine kurze Autofahrt entfernt und bieten den Bewohnern eine bequeme und gut erreichbare Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Darüber hinaus profitieren die Bewohner von der Nähe zur historischen Stadt Regensburg. In nur wenigen Kilometern Entfernung haben sie Zugang zu einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Ob es sich um eine entspannte Shopping-Tour in der Altstadt handelt, einen Besuch in einem der vielen Museen oder Galerien, oder ein Abendessen in einem der erstklassigen Restaurants - in Regensburg findet jeder Bewohner sein persönliches Stück vom Stadtleben.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet, sodass die Bewohner von der Nähe zur Autobahn und den öffentlichen Verkehrsmitteln profitieren. Dies ermöglicht es ihnen, die umliegenden Städte und Attraktionen bequem zu erreichen, während sie gleichzeitig die Ruhe und Beschaulichkeit ihres Wohnortes genießen können.

Alles in allem bietet diese sehr gute Wohnlage seinen Bewohnern eine ideale Kombination aus ländlichem Charme, modernem Komfort und urbaner Nähe. Es ist ein Ort, an dem man sich zu Hause fühlt und die Vorzüge des Lebens in der Natur mit den Annehmlichkeiten der Stadt vereint.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 465.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samtag, 13.07.24 um 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 68.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com