Regensburg

# Vermietet - Erstbezug - Traumhaftes Einfamilienhaus mit großem Garten in ruhiger Lage am Rosenweg!

*Objektnummer: 24119046*



MIETPREIS: 2.200 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m$^2$ • ZIMMER: 7 • GRUNDSTÜCK: 560 m$^2$

Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg


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

Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 24119046 |
| Wohnfläche | ca. 150 m² |
| Dachform | Mansarddach |
| Zimmer | 7 |
| Schlafzimmer | 2 |
| Badezimmer | 1 |
| Baujahr | 2023 |
| Stellplatz | 1 x Freiplatz |

| | |
|---|---|
| Mietpreis | 2.200 EUR |
| Nebenkosten | 180 EUR |
| Haustyp | Einfamilienhaus |
| Modernisierung / Sanierung | 2024 |
| Zustand der Immobilie | saniert |
| Bauweise | Massiv |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung |

Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Fußbodenheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 19.11.2034 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | Bedarfsausweis |
| Endenergiebedarf | 85.1 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | C |
| Baujahr laut Energieausweis | 1934 |

Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Die Immobilie





Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Die Immobilie

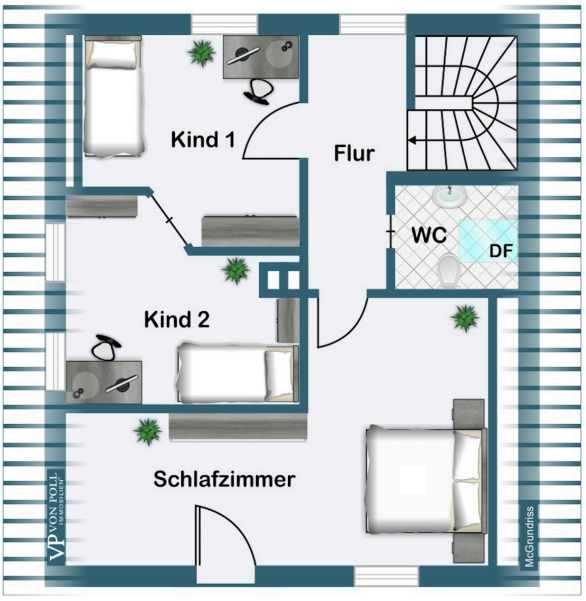


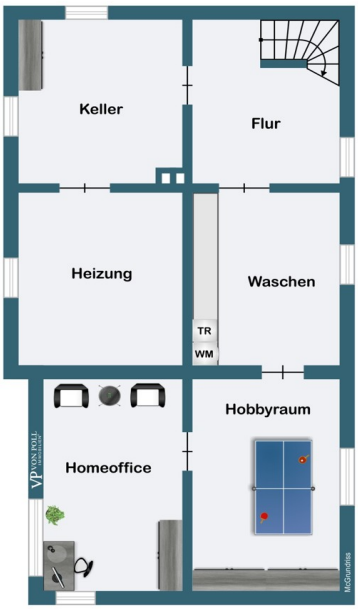


Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Grundrisse




Kind 1
Flur
WC
DF
Kind 2
Schlafzimmer


Keller
Flur
Heizung
Waschen
TR
WM
Hobbyraum
Homeoffice

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: 24119046 - 93053 Regensburg

# Ein erster Eindruck

Dieses wunderschöne, umfassend sanierte Einfamilienhaus am Rosenweg 11 vereint den Charme seines ursprünglichen Baustils aus dem Jahr 1934 mit modernstem Wohnkomfort. Auf einem großzügigen Grundstück von 560 m² und einer Wohnfläche von ca. 146 m², verteilt auf 7 Zimmer, genießen Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus edler Ausstattung, großzügigem Platzangebot und einem traumhaften Garten. Der Rosenweg als ruhige Stichstraße sorgt für eine absolut entspannte Wohnatmosphäre.

Eingangsbereich – Willkommen zu Hause:
Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die einladende Eleganz des großzügigen Eingangsbereichs. Hier gibt es nicht nur ausreichend Platz für eine Garderobe, sondern auch einen eigenen großen Garderobenbereich, der für Ordnung und Übersicht sorgt. Die Kombination aus hochwertigen Bodenfliesen, einem modernen Downlightsystem und eleganten Gestaltungselementen schafft ein stilvolles Ambiente. Die geschmackvolle Treppe verbindet alle drei Ebenen und ist ein echter Blickfang.

Erdgeschoss – Wohnen, Kochen und Genießen:
Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große, bodentiefe Terrassentüren fluten den Raum mit Tageslicht, bieten einen traumhaften Ausblick in den weitläufigen Garten und geben direkten Zugang auf die großzügige Terrasse – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien. Der hochwertig verlegte Echtholzparkettboden sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre.

Die Küche ist bereits vollständig vorbereitet für den Einbau einer hochwertigen Einbauküche mit Kochinsel. Alle Anschlüsse sind vorhanden, sodass Sie Ihre Traumküche individuell gestalten können. Diese großzügige Raumgestaltung macht die Küche zu einem zentralen Treffpunkt für die Familie und Freunde.

Im Eingangsbereich des Erdgeschosses befindet sich das separate Gästezimmer. Dieses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gäste, als Büro oder als zusätzlicher Raum für individuelle Bedürfnisse.

Das luxuriöse Tageslichtbad rundet das Erdgeschoss ab: Es überzeugt mit einer verglasten Dusche, einer modernen Badewanne und eleganten Armaturen – ein echter Ort der Entspannung.

Obergeschoss – Komfort für die ganze Familie:
Das Obergeschoss bietet Platz und Komfort für die ganze Familie. Hier befinden sich ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie zwei sehr schöne Kinderzimmer. Alle Zimmer sind mit hochwertigem Echtholzparkettboden ausgestattet und bieten eine behagliche Atmosphäre. Die sichtbaren Holzbalken verleihen den Räumen zusätzlichen

Charme, während das charakteristische Mansardendach für eine besondere Wohnlichkeit sorgt.

Ein modernes Gäste-WC mit Dachfenster ergänzt das Obergeschoss perfekt und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Untergeschoss – Praktisch und vielseitig:
Im Untergeschoss finden Sie durchdachte und praktische Lösungen. Der großzügige Waschraum ist mit einem Podest für Waschmaschine und Trockner ausgestattet – ideal für die alltäglichen Anforderungen. Zudem gibt es einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum sowie einen zusätzlichen Raum, der sich hervorragend als Homeoffice, Fitnessraum oder für Hobbys eignet.

Außenbereich – Ein Garten für Träume:
Der weitläufige Garten ist ein absolutes Highlight. Mit seiner Größe und den Gestaltungsmöglichkeiten eignet er sich ideal für Familien, die sich einen Rückzugsort im Freien wünschen. Die große Terrasse, die direkt an den Wohnbereich anschließt, lädt zu entspannten Stunden ein. Ein Gartenhäuschen schafft zusätzlichen Stauraum, und der Stellplatz direkt am Haus sorgt für Komfort.

Erleben Sie dieses außergewöhnliche Haus und lassen Sie sich von seiner Eleganz, der traumhaften Lage und den vielfältigen Möglichkeiten begeistern! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin

Bitte nutzen Sie für die schnelle Kontaktaufnahme mit einer aussagekräftigen Bewerbung zu der angebotenen Wohnung nur das Anfrageformular. Aufgrund der erhöhten Anfrage bitte keine Telefonanrufe. Vielen Dank!

Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Ausstattung und Details

Moderne Ausstattung und Energieeffizienz:
- Edle Echtholzparkettböden in allen Wohnräumen
- Modernes Downlightsystem für eine stimmungsvolle Beleuchtung
- Große Terrassentüren mit Zugang zur Terrasse und herrlichem Ausblick in den Garten
- Hochwertiges Schaltersystem von Gira
- Küche vorbereitet für den Einbau einer hochwertigen Einbauküche mit Kochinsel
- Energieeffizienzklasse C mit Endenergiebedarf 85,1 kWh/m²·a)

Der originale Baustil mit Mansardendach verleiht dem Haus einen besonderen Charme
Bitte nutzen Sie für die schnelle Kontaktaufnahme mit einer aussagekräftigen Bewerbung zu der angebotenen Wohnung nur das Anfrageformular. Aufgrund der erhöhten Anfrage bitte keine Telefonanrufe. Vielen Dank!

Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Alles zum Standort

Der Rosenweg liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Regensburg. Die ruhige Stichstraße garantiert Ihnen ein ungestörtes Wohnerlebnis, frei von Durchgangsverkehr. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten wie ein Netto-Markt und ein Edeka befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls gut angebunden, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Parks, die ideal für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren sind. Die Regensburger Altstadt ist nur wenige Autominuten entfernt, sodass Sie schnell Zugang zu kulturellen Highlights, Restaurants und dem pulsierenden Stadtleben haben.

Bitte nutzen Sie für die schnelle Kontaktaufnahme mit einer aussagekräftigen Bewerbung zu der angebotenen Wohnung nur das Anfrageformular. Aufgrund der erhöhten Anfrage bitte keine Telefonanrufe. Vielen Dank!

Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 85.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24119046 - 93053 Regensburg

# 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