Pettendorf / Reifenthal

# Venduto - Vivere con vista - Casa elegante con cuore, giardino idilliaco e viste fantastiche!

*Codice oggetto: 25119029*



PREZZO D'ACQUISTO: 535.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 220 $m^2$ • VANI: 10.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1187 $m^2$

Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal


- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# A colpo d'occhio

| | |
|---|---|
| Codice oggetto | 25119029 |
| Superficie netta | ca. 220 m² |
| Tipologia tetto | a due falde |
| Vani | 10.5 |
| Camere da letto | 3 |
| Bagni | 2 |
| Anno di costruzione | 1973 |

| | |
|---|---|
| Prezzo d'acquisto | 535.000 EUR |
| Casa | Casa unifamiliare |
| Provision | Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizzazione / Riqualificazione | 2015 |
| Stato dell'immobile | Curato |
| Tipologia costruttiva | massiccio |
| Caratteristiche | Terrazza, Bagni di servizio, Sauna, Cucina componibile, Balcone |

Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# Dati energetici

| | |
|---|---|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato |
| Riscaldamento | Olio |
| Certificazione energetica valido fino a | 15.04.2035 |
| Fonte di alimentazione | Combustibile liquido |

| | |
|---|---|
| Certificazione energetica | Attestato Prestazione Energetica |
| Consumo energetico | 154.8 kWh/m²a |
| Classe di efficienza energetica | E |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1973 |

Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

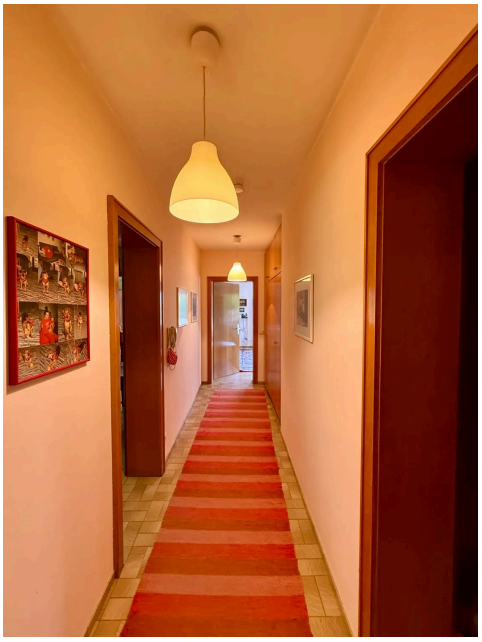
# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà

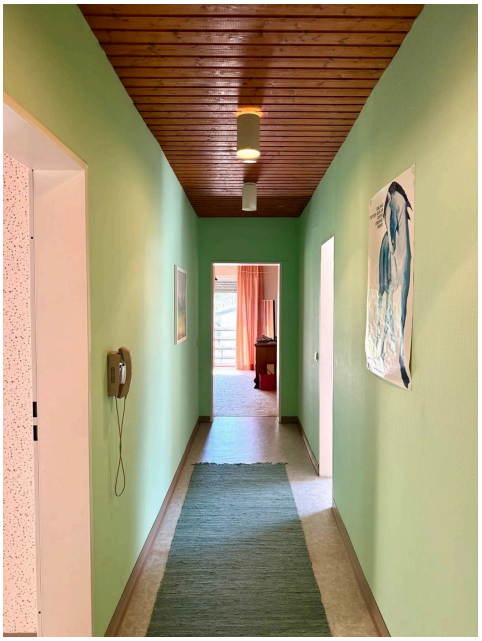




Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà





Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# La proprietà

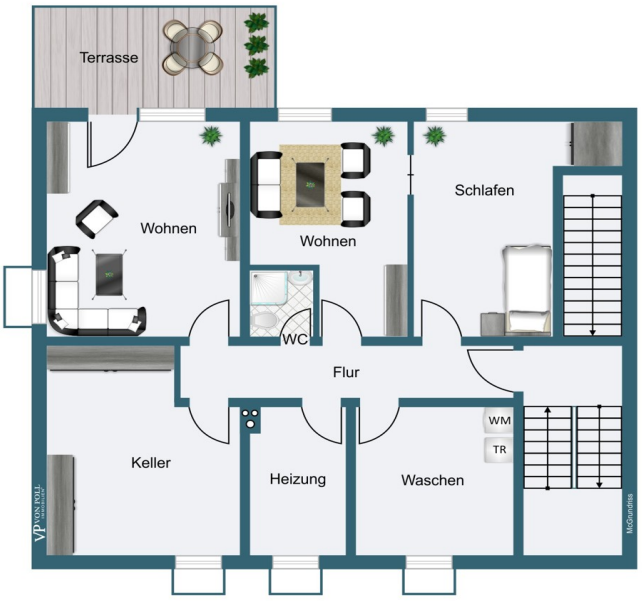


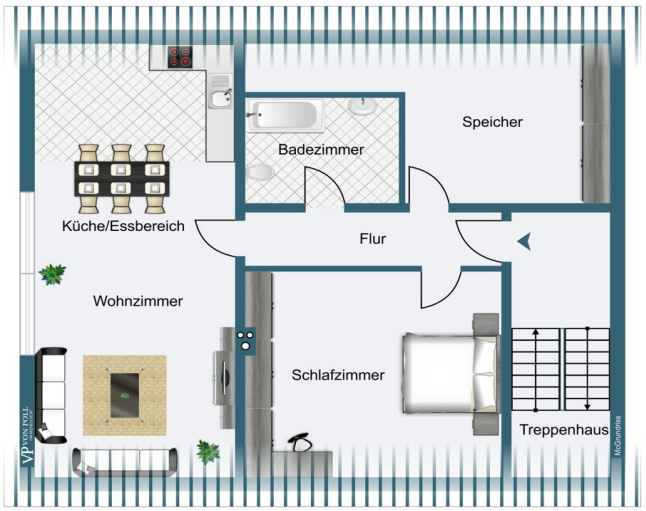


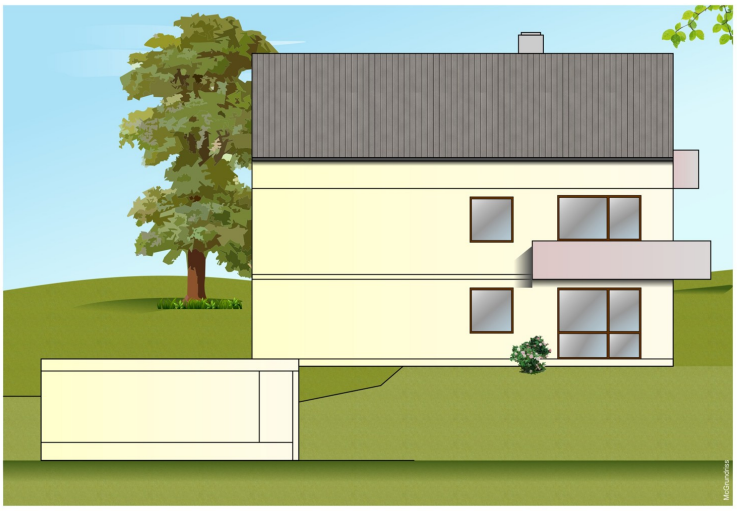
Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

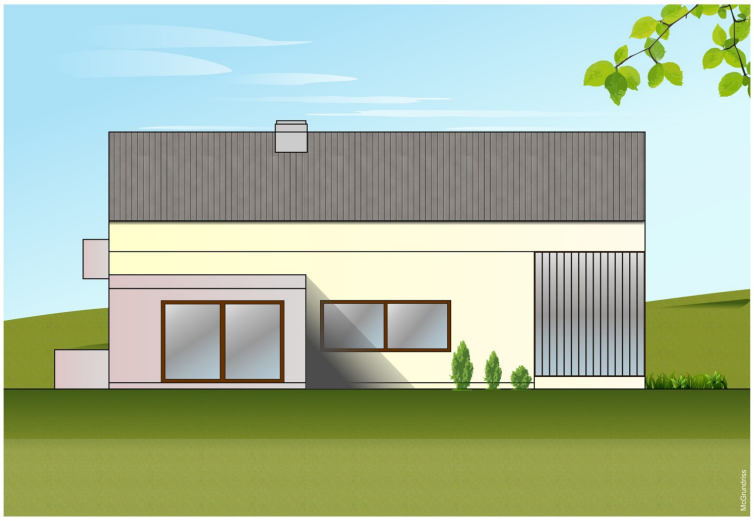
# Planimetrie




Terrasse
Wohnen
Wohnen
Schlafen
WC
Flur
WM
TR
Keller
Heizung
Waschen


Speicher
Badezimmer
Küche/Essbereich
Flur
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Treppenhaus









Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# Una prima impressione

Willkommen in Reifenthal bei Pettendorf, einem ruhigen, grünen Fleckchen Erde vor den Toren Regensburgs – dort, wo der Blick über sanfte Hügel schweift, die Vögel im nahen Wald singen und das Leben noch Raum zum Atmen hat.

Dieses großzügige, gepflegte Einfamilienhaus bietet auf drei Etagen nicht nur außergewöhnlich viel Platz, sondern vor allem eins: echte Lebensqualität. Ob für die Familie, mehrere Generationen oder in Kombination mit einer Praxis oder Homeoffice – dieses Zuhause passt sich Ihren Bedürfnissen an.

Das Erdgeschoss – Wohngenuss in seiner schönsten Form

Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein helles, einladendes Ambiente. Die großzügige Treppenhaus mit edlem Travertin-Naturstein öffnet sich zu den verschiedenen Wohnetage und schafft einen fließenden Übergang zwischen Repräsentation und Behaglichkeit.

Das Wohnzimmer besticht durch ansprechende und zeitlosen Fliesenboden, eine hochwertige Ausstattung und eine Atmosphäre, die zum Verweilen einlädt. Bodentiefe Fenster schenken einen herrlichen Blick in den liebevoll angelegten Garten – und mit nur wenigen Schritten stehen Sie direkt im Grünen, geschützt vom alten Baumbestand am Waldrand. Von hier aus gelangt man direkt auf die überdachte Südterrasse, die den Garten zum erweiterten Wohnzimmer macht – ein Ort für Frühstücke im Sonnenschein oder laue Sommerabende im Kreise lieber Menschen.

Das Esszimmer bietet Raum für das große Leben – hier finden Familie, Freunde und Gäste bequem Platz. Das angrenzende Küchenzimmer ist funktional geschnitten und kann sowohl modernisiert als auch erweitert werden.

Das Schlafzimmer liegt ruhig und geschützt, mit direktem Zugang zur begehbaren Ankleide, die mit maßgefertigten Einbauschränken punktet. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche wirkt gepflegt und funktional. Ein separates Gäste-WC rundet die Ebene ab.

Das Dachgeschoss – Rückzugsort mit Charme und Potenzial

Im Dachgeschoss erwartet Sie eine behagliche Rückzugsoase: Zwei gemütliche Zimmer mit Dachschrägen und Holzdecke bieten Platz zum Schlafen, Arbeiten oder Spielen. Das Tageslichtbad mit Badewanne und Fenster ist hell und freundlich.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige, offene Wohn- und einen möglichen

Küchenbereich, der bisher nicht ausgebaut wurde – hier lassen sich mit wenig Aufwand ein Studio, ein eigener Elternbereich oder eine kleine Einliegerwohnung realisieren. Der angrenzende Speicherbereich bietet wertvollen Stauraum.

Der Blick aus den Fenstern reicht weit – über Felder, Hügel und an klaren Tagen bis zum bekannten Adlersberg.

Das Untergeschoss – vielseitig nutzbar, hell und mit eigenem Garten

Dank der Hanglage ist das Untergeschoss keine klassische Kellerzone, sondern eine vollwertige Wohnebene mit eigenem Zugang und viel Tageslicht. Der großzügige Wohnraum mit Blick ins Grüne wirkt offen und freundlich. Ein weiteres Zimmer kann als Gästezimmer, Büro oder Schlafzimmer dienen.

Der angrenzende Waschraum eignet sich hervorragend für den Umbau zu einem vollwertigen Badezimmer – so entsteht auf Wunsch eine separate Wohnung mit eigenem Zugang, Terrasse und Gartennutzung. Ideal für Homeoffice, Praxisräume, ein Au-pair oder erwachsene Kinder.

Die eigene Sonnenterrasse und der separat zugängliche untere Gartenbereich runden dieses vielseitige Raumkonzept ab.

Der Garten – zwei Ebenen voller Natur, Schönheit und Ruhe

Das Grundstück ist ein echtes Juwel und bietet auf zwei Ebenen eine grüne Welt für sich – liebevoll angelegt, durchdacht gegliedert und mit hochwertigen, eingewachsenen Pflanzen versehen. Hier verbindet sich Natur mit Wohnkultur auf einzigartige Weise.

Der obere Garten, direkt vom Erdgeschoss aus erreichbar, grenzt an den Waldrand und präsentiert sich als stilvoller Rückzugsort. Zwischen wertvollem Pflanzenbestand, blühenden Stauden, gepflegten Beeten und altem Baumbestand laden romantische Sitzplätze zum Verweilen ein. Ein Ort für Gespräche, Ruhe und Naturverbundenheit – mit Blick ins Grüne und Vogelgezwitscher im Hintergrund.

Der untere Garten ist sonnig, außergewöhnlich großzügig bemessen und bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Gepflegte Rasenflächen, gemütliche Ecken zum Sitzen und Entspannen – und als besonderes Highlight: ein eigenes Tauchbecken, das an heißen Tagen für Erfrischung sorgt und dem Garten ein beinahe mediterranes Flair verleiht.
Beide Gartenebenen sind durch einen seitlichen Aufgang verbunden und können sowohl separat als auch gemeinsam genutzt werden – ideal für Familien, Gäste oder separate Wohneinheiten.

Dieses Haus vereint Lebensqualität, Flexibilität und eine Lage, die jeden Tag ein kleines Stück Urlaub bietet. Es bietet Platz für Familien, Freiraum für Ideen und Rückzugsorte für alle Generationen. Es ist ein Ort, an dem das Leben wachsen darf – ganz im eigenen Tempo.

Lassen Sie sich von diesem besonderen Ort berühren – und entdecken Sie Ihr neues Zuhause.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 345.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 01.06.25 von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# Dettagli dei servizi

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 345.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 01.06.25 von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung
Technik & Energie
Das Haus wird über eine moderne Ölbrennwertheizung aus dem Jahr 2015 beheizt. Diese sorgt für einen niedrigen und effizienten Ölverbrauch und unterstreicht den insgesamt gepflegten und energetisch durchdachten Zustand der Immobilie.
Ausstattung & Besonderheiten:
- Edle Travertinfliesen im Eingangsbereich und Treppenhaus
- Neuwertige Ölbrennwert-Technik Heizung für niedrigen und effizienten Verbrauch
- Hochwertige Böden in Wohn- und Schlafbereichen
- Aluminiumfenster – langlebig und pflegeleicht
- Doppelgarage mit elektrischen Toren und Wallbox für E-Mobilität
- Zusätzlicher Werkstattraum neben der Garage – ideal für Hobby, Werkstatt oder Lager
- Ruhige Anwohnerstraße ohne Durchgangsverkehr
- verschiedene Gartenareal direkt am Waldrand gelegen
- Atemberaubender Blick auf Felder, Wiesen und den Adlersberg
- Schnelle Anbindung nach Regensburg – ca. 10 Minuten zum Dultplatz
- Direkt am Radwegenetz – mit Verbindung zur Altstadt, Schwetzendorfer Weiher, Adlersberg und Tremmelhausener Höhen
Grundstücksgröße: ca. 1.187 m²
Wohnfläche: ca. 220 m² mit großer Nutzflächen im Untergeschoss und Dachgeschoss
Fazit – ein Haus mit Seele, Raum und Perspektive!

Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# Tutto sulla posizione

Reifenthal ist ein idyllischer Ortsteil der Gemeinde Pettendorf und liegt westlich von Regensburg – eingebettet in sanfte Hügellandschaft, umgeben von Wäldern, Feldern und beliebten Naherholungszielen wie dem Schwetzendorfer Weiher, den Tremmelhausener Höhen oder dem Adlersberg. Die Lage vereint das Beste aus zwei Welten: absolute Ruhe und Naturverbundenheit bei gleichzeitig exzellenter Anbindung an die Regensburger Innenstadt.

In nur ca. 10 Minuten erreichen Sie mit dem Auto den Regensburger Dultplatz, mit Parkmöglichkeiten direkt am Altstadtrand. Noch schöner: Wer es sportlich mag, fährt mit dem Fahrrad entlang des ausgebauten Donauradwegs, der sich in unmittelbarer Nähe erstreckt. So gelangen Sie auf direktem, landschaftlich reizvollem Weg bis in die Innenstadt – sicher, flach und gut beschildert.

Auch der öffentliche Nahverkehr ist bestens angebunden: Die RVV-Buslinie 12 verbindet Reifenthal regelmäßig mit der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und ärztliche Versorgung finden sich in den umliegenden Ortsteilen Pettendorf, Pielenhofen und im nahen Regensburg.

Kurzum: Reifenthal ist ideal für Menschen, die ruhig wohnen und dennoch stadtnah leben möchten – mit Natur vor der Haustür und Regensburg direkt um die Ecke.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 345.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 01.06.25 von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.4.2035.
Endenergiebedarf beträgt 154.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1973.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25119029 - 93186 Pettendorf / Reifenthal

# Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com