Regensburg

Modern living comfort at the Dechbetten vineyard – architecture meets living experience

Property ID: 25119038



PURCHASE PRICE: 495.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 166 m^2 • ROOMS: 7 • LAND AREA: 235 m^2

Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

At a glance

Property ID	25119038
Living Space	ca. 166 m²
Rooms	7
Bedrooms	5
Bathrooms	2
Year of construction	2011
Type of parking	2 x Underground car park

Purchase Price	495.000 EUR
House	Semi-detached house
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 192 m²
Equipment	Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen

Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

Energy Data

Type of heating	Underfloor heating
Energy Source	Pellet
Energy certificate valid until	22.11.2034
Power Source	Pellet-Fuelled

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	64.2 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	2011

Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

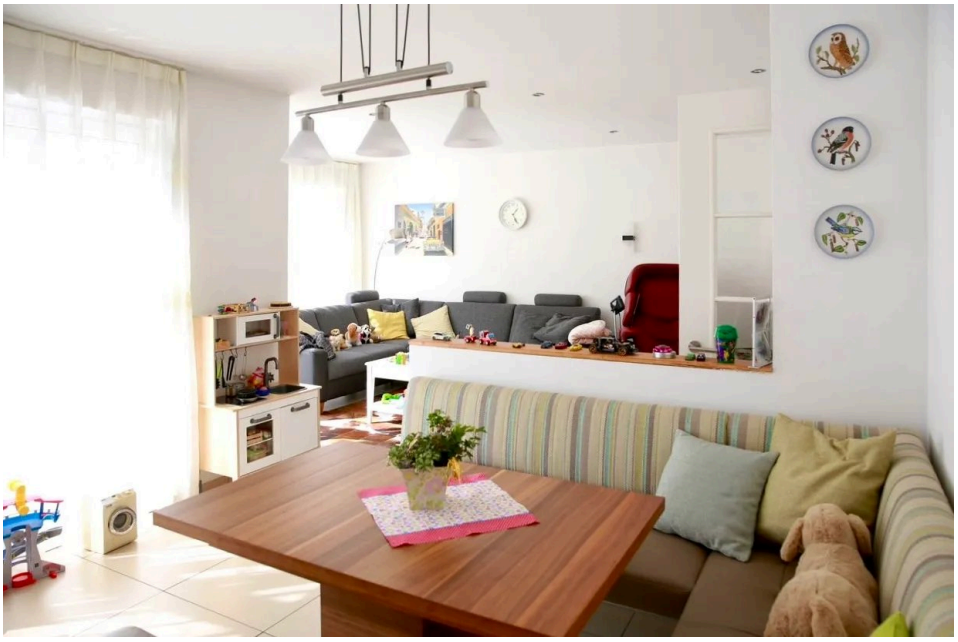
The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property

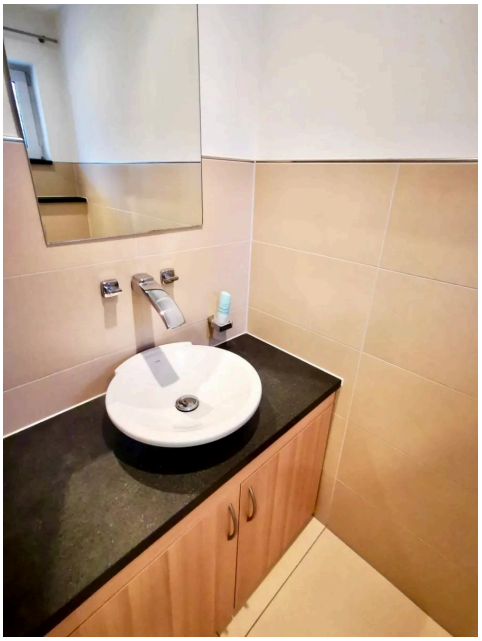




Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property

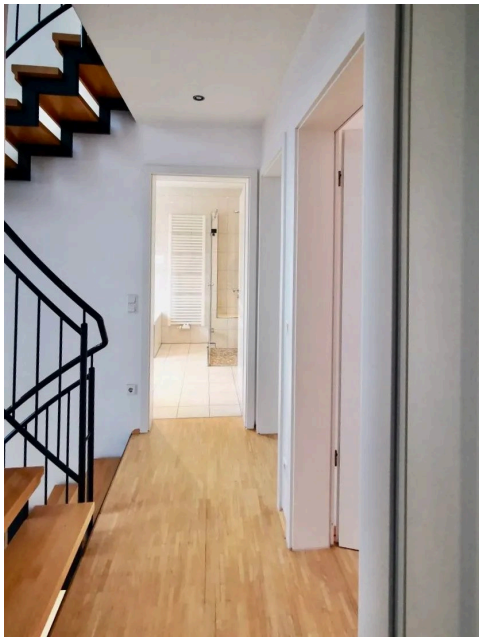




Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

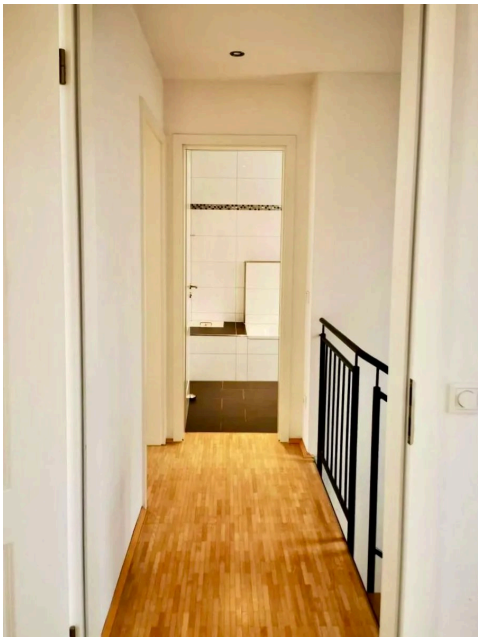
The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property

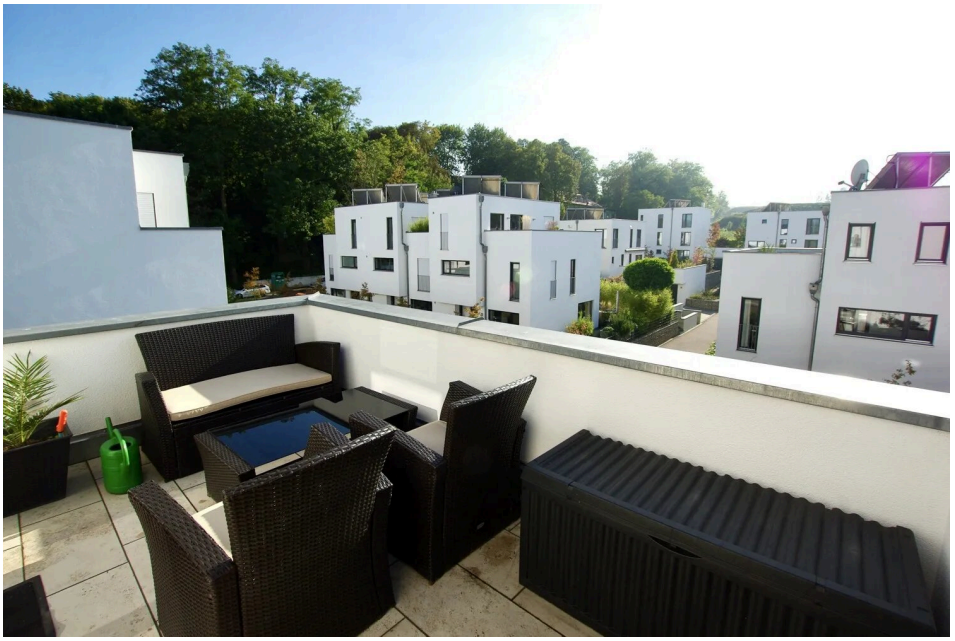




Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

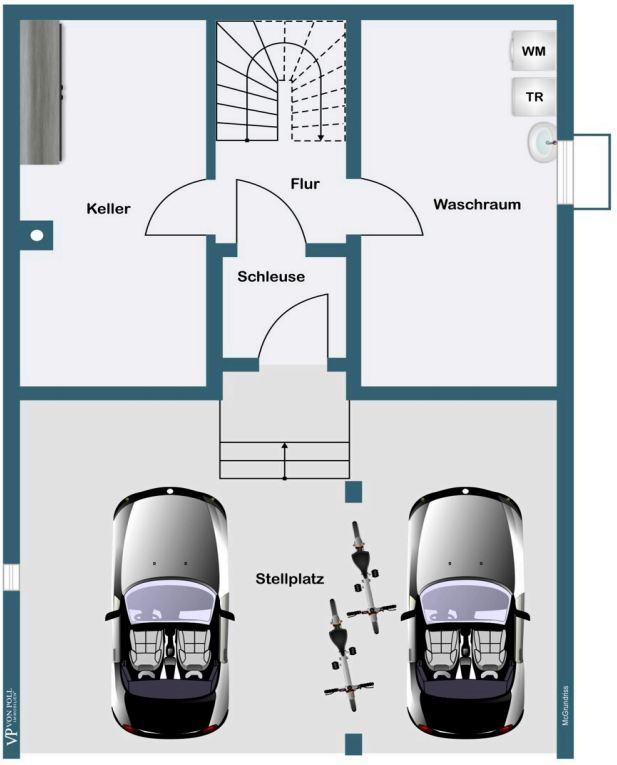
The property

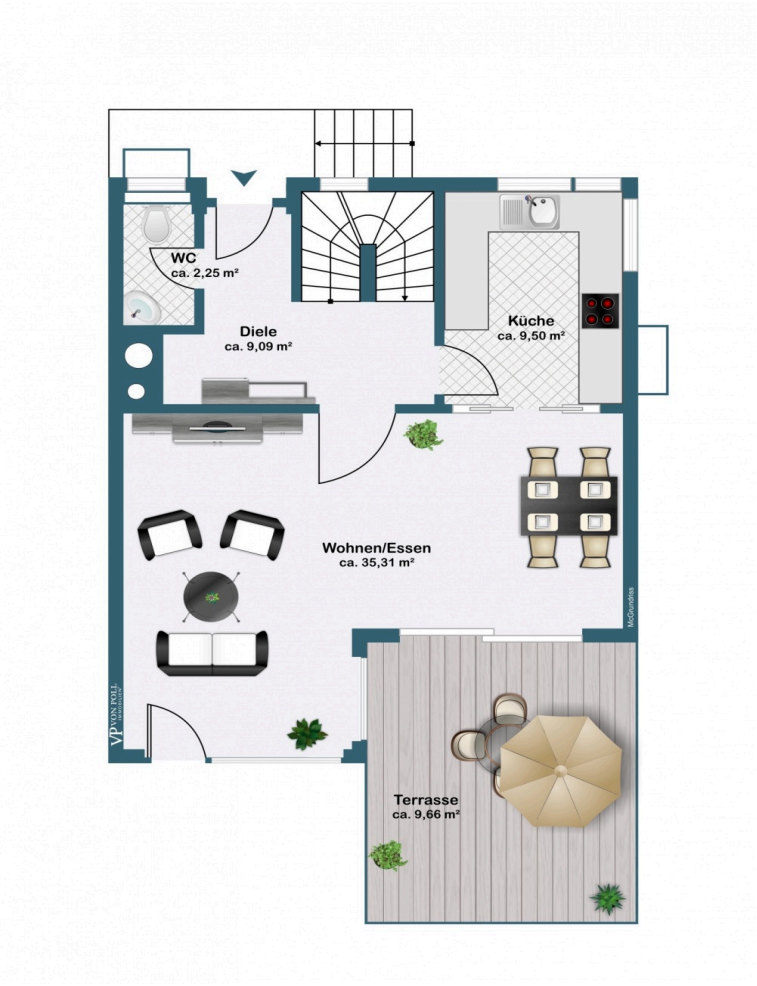


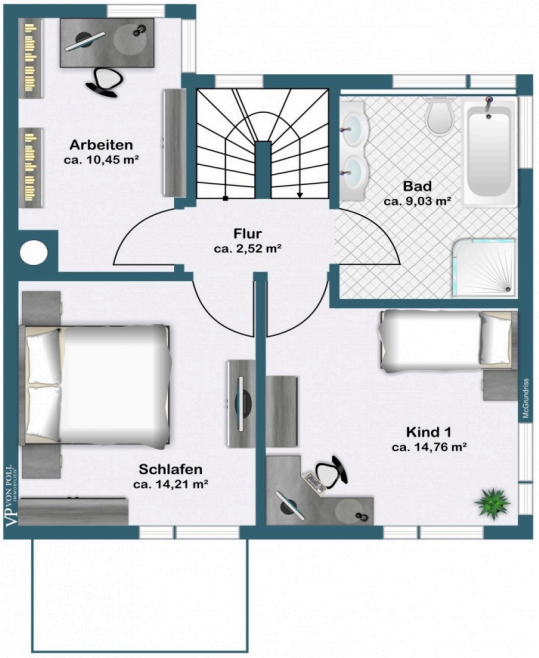


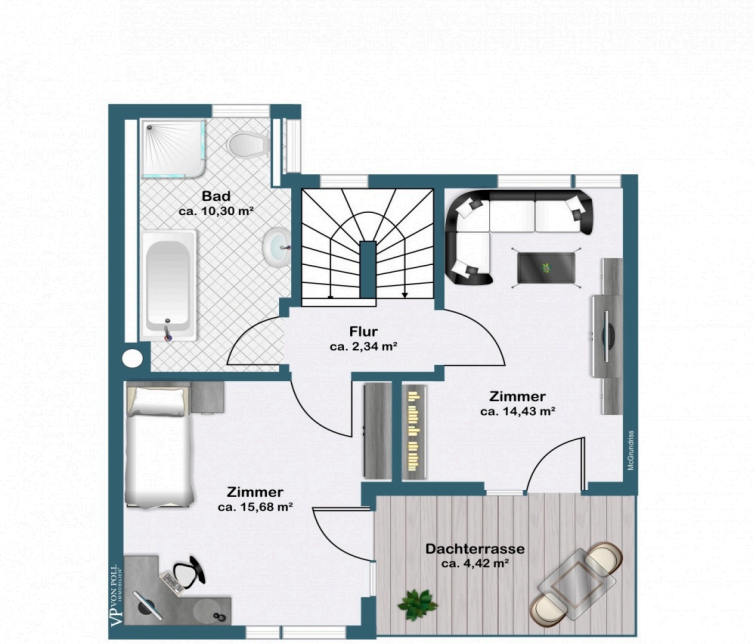
Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

Floor plans




WC
ca. 2,25 m²
Diele
ca. 9,09 m²
Küche
ca. 9,50 m²
Wohnen/Essen
ca. 35,31 m²
Terrasse
ca. 9,66 m²


Arbeiten
ca. 10,45 m²
Flur
ca. 2,52 m²
Bad
ca. 9,03 m²
Schlafen
ca. 14,21 m²
Kind 1
ca. 14,76 m²





This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

A first impression

Architektur trifft Wohngefühl – Doppelhaushälfte am Dechbettener Weinberg

Inmitten des begehrten Wohnquartiers „Dechbettener Weinberg“ präsentiert sich diese in moderner Architektur entworfene Doppelhaushälfte – ein Zuhause, das Ästhetik, Komfort und Lebensfreude in vollendeter Form vereint.
Der Baustil – klar, reduziert, lichtdurchflutet – folgt dem Konzept des Atelierhauses und erfüllt in Technik wie Design höchste Ansprüche. Großzügige Glasflächen holen das Tageslicht tief in die Räume, schaffen fließende Übergänge und öffnen das Haus zur Natur.

Hier entsteht ein Wohngefühl, das gleichermaßen offen wie geborgen ist – perfekt für Menschen, die modernes Wohnen mit Wärme und Atmosphäre verbinden möchten.
Wohnen mit Atmosphäre – Raum für Leben, Familie und Genuss
Bereits der Eingangsbereich empfängt Sie mit einem Gefühl von Großzügigkeit und Stil. Die Diele ist mit großformatigen Feinsteinzeugfliesen belegt und wird durch maßgefertigte Einbauschränke in Schreinerarbeit zu einem funktionalen Schmuckstück.

Das Gäste-WC zeigt – wie beide Bäder – die Liebe zum Detail: elegante Keramik, hochwertiges Feinsteinzeug, harmonische Lichtstimmung.

Im Zentrum des Hauses öffnet sich der Wohn- und Essbereich – großzügig, offen, hell. Hier spielt das Familienleben: Lachen, Kochen, Feiern. Der Essplatz bietet reichlich Raum für gemeinsame Mahlzeiten, für Kindergeburtstage und lange Abende mit Freunden.
Die offene Küche ist durch eine elegante Glasschiebetür verbunden – so bleibt der Blick weit, während die Küche in zeitlosem Design und mit allen technischen Markengeräten begeistert.

Der Kaminofen bildet das warme Herzstück des Hauses – an kühlen Abenden der Ort, an dem sich alle versammeln. Das leise Knistern des Feuers, das goldene Licht – es verleiht dem Raum jene Geborgenheit, die man spürt, sobald man hier ankommt.
Garten, Terrasse und Erholung – Ihr privates Refugium im Grünen

Vom Wohnbereich aus öffnet sich das Haus zur großen Südterrasse mit edlen Travertinfliesen. Eine Pergola mit integriertem Markisensystem spendet Schatten oder Schutz, ganz nach Stimmung und Wetter.
Hier lässt sich das Leben genießen – vom Frühstück im Morgensonnenlicht bis zum Abendessen im Freien.
Der liebevoll angelegte Garten ist ein echtes Kleinod: gepflegt, harmonisch gestaltet

und mit einem Design-Steinbrunnen als elegantem Mittelpunkt.

Er bietet Rückzug und Erholung zugleich – ein Ort zum Durchatmen, Spielen und Träumen. Während die Kinder über den Rasen toben oder kleine Blumenbeete entdecken, finden Erwachsene auf der Terrasse ihren Ruhepol – begleitet vom sanften Plätschern des Brunnens.
Räume mit Charakter – für jedes Familienmitglied ein Lieblingsplatz

Über die freischwebende Massivholztreppe mit Metallhandlauf gelangt man in die oberen Etagen – ein architektonisches Statement, das Leichtigkeit und Qualität ausstrahlt.
Im 1. Obergeschoss befinden sich ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer und ein Arbeitszimmer.

Das Kinderzimmer ist hell, freundlich und perfekt proportioniert – ein Ort, an dem sich kleine Entdecker sofort wohlfühlen. Das warme Stäbchenparkett, die sanfte Lichtführung und der Blick ins Grüne schaffen Geborgenheit und Inspiration.
Das Schlafzimmer überzeugt mit Ruhe, Raum und Klarheit – der ideale Rückzugsort am Ende des Tages.

Das 2. Obergeschoss bietet weitere Freiräume für individuelle Lebensstile: zwei helle, großzügige Zimmer, die sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Hobbyzimmer eignen. Das angrenzende zweite Badezimmer mit Wanne und bodentiefer Dusche verleiht der Etage den Charakter eines kleinen, privaten Spa-Bereichs.
Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit Südausrichtung – ein Ort, an dem der Tag in goldenes Licht getaucht wird. Hier kann man den Sonnenuntergang bei einem Glas Wein genießen und den Blick über das moderne Wohnensemble schweifen lassen – ein Moment, der Ruhe und Zufriedenheit vereint.

Funktionalität trifft Komfort
Neben der eleganten Gestaltung überzeugt das Haus durch eine durchdachte Funktionalität:
Alle Räume verfügen über elektrische Rollläden, ein Wäscheabwurfschacht führt direkt in den großen Waschraum im Untergeschoss.

Dort befinden sich zudem ein eigener Kellerraum, eine praktische Schleuse zu den zwei privaten Stellplätzen sowie ein Abstellraum für Fahrräder und Autozubehör.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Freitag, 05.12.25 um 16.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

Details of amenities

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Freitag, 05.12.25 um 16.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.
Architektur und Wohnumgebung
Die in modernster Architektur – im Baustil „Atelierhaus“ (KfW 60 Standard) gefertigte Doppelhaushälfte wird technisch wie optisch den höchsten Ansprüchen gerecht.
In dieser bekannten Wohnanlage wurde durchwegs Wert auf höchste Bauqualität gelegt – großzügige Grünflächen, ökologische Ausgleichsflächen und moderne Architektur verbinden sich hier zu einem harmonischen Gesamtensemble.
Das Lokalklima des Weinbergs sorgt zwischen den Baukörpern für angenehme Frischluftschneisen, die ein gesundes und ausgeglichenes Wohnklima schaffen und gleichzeitig Privatsphäre zum Nachbarn wahren.
Das bekannte Wohngebiet am Weinberg bietet mit seinen Gemeinschaftsanlagen, Obstgärten und Spielflächen eine besonders angenehme Wohnatmosphäre.
In unmittelbarer Nähe beginnen Wiesen, Felder und Wälder, die zu Spaziergängen, Radtouren oder einfach zu Momenten in der Natur einladen.
Edle Ausstattung – mit Liebe zum Detail
- Massive Ziegelbauweise
- Dreifach verglaste Fenster
- Hochwertige Materialien und Sanitärausstattung
- Qualitativ hochwertige Fußbodenbeläge (Parkett, Naturstein, Feinsteinzeug)
- Fußbodenheizung mit Einzelraumsteuerung
- Downlights in Flur, Bad und Wohnbereich
- Großzügiger Wohnraum mit Kaminofen
- Zwei Bäder mit Wanne, Dusche und exklusiver Ausstattung
- Video-Gegensprechanlage mit Farbdisplay
Raffstores und elektrische Rollläden
- Großzügige Südwestterrasse mit Natursteinbelag
- Dachterrasse mit Blick in das Wohngebiet
- Pergola mit Cassettenmarkise
- Wäscheabwurfschacht bis ins Untergeschoss
- Separate Speisekammer
- Zwei Tiefgaragenstellplätze mit direktem Hauszugang
- Zusätzlicher Lagerraum im Untergeschoss
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Freitag, 05.12.25 um 16.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

All about the location

Lage – Leben, wo Regensburg am schönsten ist
Diese Lage vereint das Beste aus zwei Welten: die perfekte Infrastruktur des Regensburger Südwestens und ein großzügiges Freizeit- und Erholungsangebot direkt vor der Haustür.
Der Alltag lässt sich hier angenehm leicht gestalten – kurze Wege zu Supermarkt, Bäcker, Metzger, Ärzten und Apotheken ermöglichen komfortables, urbanes Wohnen.
Für den kleinen Schaufensterbummel oder den Kaffee in der Altstadt erreicht man das Herz Regensburgs in wenigen Minuten – ob mit dem Fahrrad oder bequem mit dem Bus.
Auch für Familien ist diese Lage ideal: Der Regensburger Westen ist mit Schulen, Kindergärten und Betreuungseinrichtungen bestens ausgestattet. Kinder wachsen hier in einem Umfeld auf, das Sicherheit, Bildung und Natur harmonisch vereint.
Die Umgebung lädt zum Durchatmen ein – in direktem Anschluss an Felder, Wiesen und Wälder, die zu Spaziergängen, Laufrunden oder entspannten Momenten in der Natur einladen.
Der nahegelegene Donaupark bietet vielfältige Möglichkeiten zur Erholung: idyllische Wege entlang des Flusses, Sportanlagen, die beliebte Schillerwiese mit Badestrand und das Westbad mit Erlebnis- und Saunalandschaft.
Und wenn der Abend langsam ausklingt, lockt der traditionsreiche Prüfeninger Schlossbiergarten zu einem gemütlichen Sommerabend unter alten Kastanien.
Auch die verkehrstechnische Anbindung ist ideal: Über die A93 ist man perfekt in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden, und der Prüfeninger Bahnhof liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

So entsteht ein Lebensort, der Urbanität und Natur, Komfort und Ruhe, Familienleben und Erholung auf unvergleichliche Weise vereint – im begehrten Dechbettener Weinberg von Regensburg.

Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 22.11.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 64.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriösität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Property ID: 25119038 - 93051 Regensburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com