Regensburg

Verkauft - Charmantes Familienhaus mit sonnigem Garten in ruhiger Lage von Leoprechting!

Objektnummer: 25119039acf



KAUFPREIS: 545.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 180 m^2 • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 826 m^2

Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

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

Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25119039acf
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	9
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Baujahr	1968
Stellplatz	2 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haustyp	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2000
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Schwimmbad, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	102.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	26.10.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1968

Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Die Immobilie

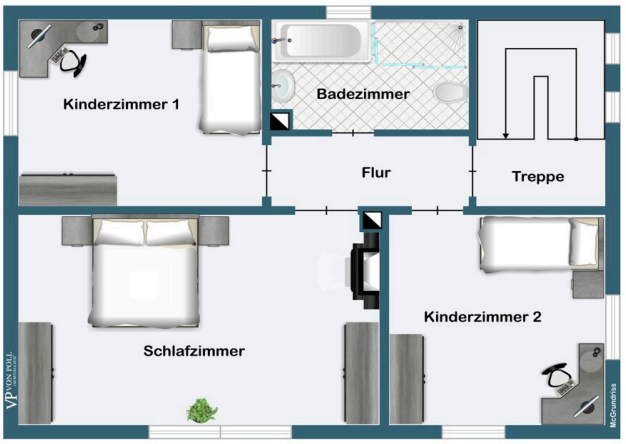


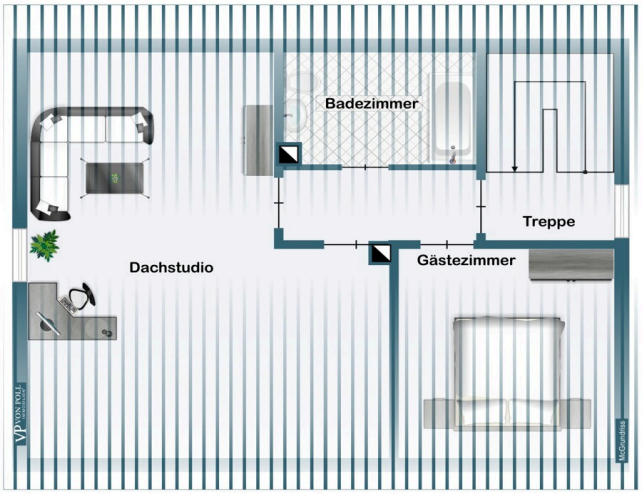


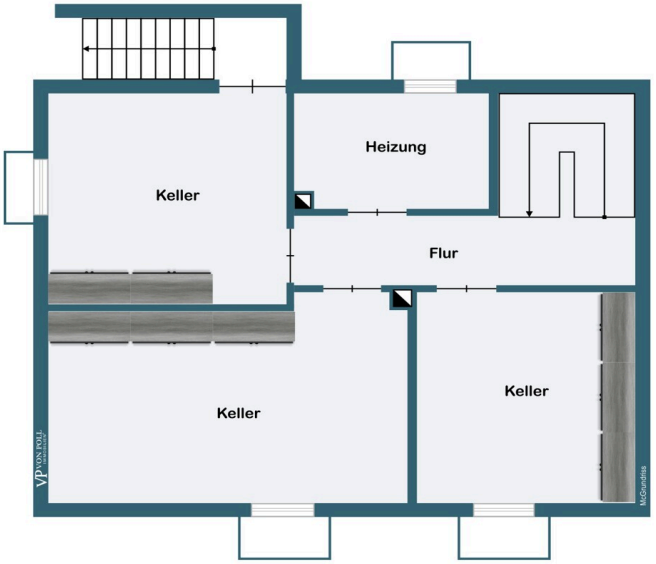
Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

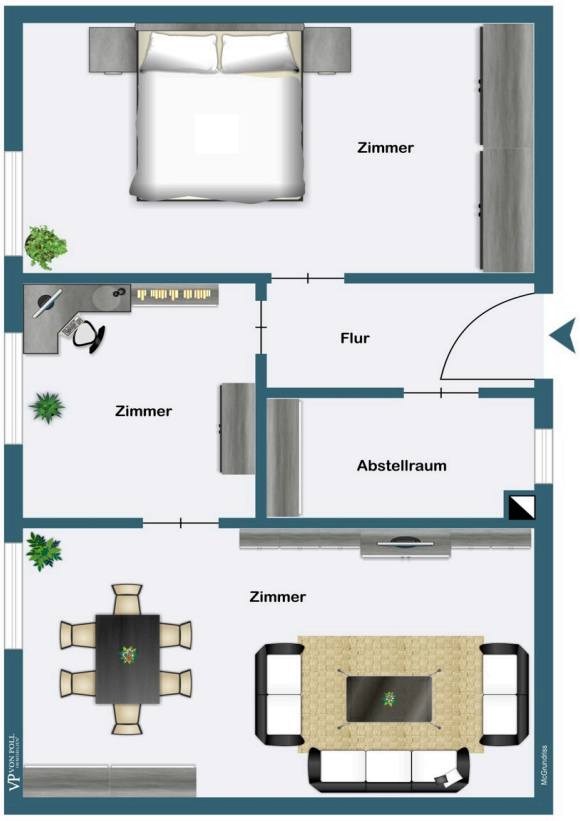
Grundrisse




Kinderzimmer 1
Badezimmer
Flur
Treppe
Schlafzimmer
Kinderzimmer 2


Badezimmer
Treppe
Gästezimmer
Dachstudio


Heizung
Keller
Flur
Keller
Keller


Zimmer
Flur
Zimmer
Abstellraum
Zimmer









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: 25119039acf - 93053 Regensburg

Ein erster Eindruck

Manchmal spürt man schon beim Ankommen, dass ein Haus eine besondere Wärme ausstrahlt.

In einer der begehrtesten und ruhigsten Wohnlagen im Regensburger Süden – in Leoprechting – liegt dieses charmante Einfamilienhaus auf einem wunderschönen Grundstück von etwa 820 m². Eingebettet in eine gewachsene Nachbarschaft und umgeben von viel Grün, vereint es Großzügigkeit, Geborgenheit und einen Hauch von Landhaus-Atmosphäre – nur wenige Minuten von der Stadt entfernt.

Einladend vom ersten Moment an:
Schon der überdachte Eingangsbereich empfängt Sie freundlich und geschützt – perfekt an Regentagen oder wenn man mit Einkäufen nach Hause kommt. Gleich danach öffnet sich der Blick in die helle Diele mit dem stilvollen Holztreppenhaus, das elegant in die oberen Etagen führt. Diese klare, funktionale Struktur erlaubt es, das Haus wahlweise als großzügiges Einfamilienhaus oder als Zweifamilienhaus mit separaten Wohneinheiten zu nutzen – eine Flexibilität, die heute selten geworden ist.

Wohnen mit Charme und Geborgenheit:
Im Erdgeschoss entfaltet sich das Herz des Hauses: ein großzügiger Wohnbereich mit zeitlos gepflegten Böden aus PVC und Laminat, die Helligkeit und Pflegeleichtigkeit wunderbar verbinden. Das große Wohnzimmer ist ein Ort zum Wohlfühlen – weitläufig, lichtdurchflutet und geprägt vom rustikalen Holzkachelofen, der in der kalten Jahreszeit eine ganz besondere Atmosphäre schafft. Hier knistert das Feuer, während draußen der Schnee fällt – und drinnen das Gefühl von Zuhause lebendig wird.

Der angrenzende Essbereich bietet Raum für lange Abende mit Familie und Freunden, während die gepflegte Einbauküche direkt in den gemütlichen Wintergarten führt. Mit seiner Südausrichtung und dem Blick in den Garten ist er ein Lieblingsplatz für jede Jahreszeit – hell im Winter, luftig im Frühling, beschattet im Sommer. Von hier aus gelangt man auch auf die sonnige Terrasse, die sich harmonisch in den Garten einfügt und einen wunderbaren Blick über das grüne Grundstück bietet.

Ein praktischer Hauswirtschaftsraum mit zusätzlichem Stauraum, die Garderobe im Eingangsbereich und das separate Gäste-WC runden das Erdgeschoss perfekt ab.

Rückzugsorte mit Aussicht und Potential:
Im Obergeschoss setzt sich die wohnliche Atmosphäre fort. Drei großzügige Zimmer – eines als Hauptschlafzimmer, zwei als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer – bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Der warme Bodenbelag und die großzügigen Fenster schaffen ein Gefühl von Weite und Licht. Von hier aus reicht der Blick über die

angrenzenden Felder – eine Aussicht, die morgens Ruhe schenkt und abends Entspannung.

Insgesamt verfügt das Haus über sechs Zimmer, die durchdacht auf die beiden Wohnetagen verteilt sind. Das bereits gedämmte Dachgeschoss bietet zusätzliches Ausbaupotenzial – ideal, um weitere Wohnfläche zu schaffen, beispielsweise für ein Studio, Homeoffice oder Gästezimmer. So lässt sich das Raumangebot mit wenig Aufwand nochmals erweitern und an individuelle Lebensentwürfe anpassen.
Auf dem Dach befindet sich eine leistungsfähige Photovoltaik- und Solaranlage, die nicht nur für gute Energiewerte sorgt, sondern das Haus auch langfristig effizient und zukunftsfähig macht.

Ein Garten wie aus einem Sommertagstraum:
Der Garten ist ein kleines Paradies: liebevoll gepflegt, mit altem Obstbaumbestand, einem kleinen Teich für Goldfische und einem schönen Swimmingpool. Hier hört man das Rascheln der Blätter, das Zwitschern der Vögel – und spürt, dass dieser Ort mit Hingabe gestaltet wurde. Eine dichte Hecke bietet Privatsphäre, während die Terrasse Sonne und Ruhe schenkt – der ideale Platz für Sommerfeste, Gartenfrühstücke oder einfach einen stillen Moment im Liegestuhl.

Raum für Hobbys, Gäste und Familie:
Das Haus ist voll unterkellert und bietet drei große Kellerräume – ideal für Vorräte, Werkstatt, Waschraum oder Fitnessbereich. Besonders hervorzuheben ist der bereits genehmigte Anbau mit eigenem Eingang, der eine separate 2-Zimmer-Einliegerwohnung ermöglicht. Ob als Büro, Gästequartier oder Wohnung für ein erwachsenes Kind – die Möglichkeiten sind so flexibel wie das Leben selbst.
Der große, gepflasterte Vorhof schafft nicht nur eine angenehme Zufahrt, sondern bietet auch reichlich Stellfläche. Zwei Garagen und zusätzliche Parkmöglichkeiten runden das Gesamtbild ab.

Zusätzliches Highlight – die separate Einliegerwohnung
Ein besonderes Extra ist der genehmigte Anbau mit eigenem Eingang, der als 3-Zimmer-Einliegerwohnung gestaltet ist. Mit direktem Zugang zum Garten, eigenem Abstellraum und separatem Flur bietet sie vielseitige Möglichkeiten – ob als Wohnung für Angehörige, Gäste oder zur Vermietung. Auch als Büro- oder Praxisfläche lässt sich dieser Bereich hervorragend nutzen, ohne die Privatsphäre des Haupthauses zu beeinträchtigen.

Lage – das Beste aus Stadt und Natur:
Leoprechting gehört zu den besonders beliebten Wohnlagen im Süden Regensburgs. Hier wohnen Sie ruhig, familienfreundlich und dennoch stadtnah.
Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Busverbindungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig beginnen Spazierwege, Felder und Natur direkt vor der Haustür – perfekt für alle, die beides schätzen: die Ruhe des Landlebens und die Nähe zur Stadt.
Fazit

Ein Haus mit Herz, das Großzügigkeit, Geborgenheit und Naturverbundenheit vereint. Mit seinen sechs Zimmern, dem gepflegten Zustand, dem weitläufigen Garten und dem

Potenzial zur Erweiterung ist es ideal für Familien, die Raum für Leben, Lachen und Träume suchen.

Hier wartet kein anonymer Neubau, sondern ein Zuhause, das Geschichten erzählt – und bereit ist, neue zu schreiben.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser besonderen Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Ausstattung und Details

Ausstattung & Merkmale:
- Grundstück ca. 825 m² / Wohnfläche ca. 180 m² verteilt auf 9 Zimmer inkl. Anbau mit 3 Zimmer Einliegerwohnung
- gepflegter Gesamtzustand
- Überdachter Hauseingang
- Holztreppenhaus, ideal auch für Nutzung als Zweifamilienhaus
- Großes Wohnzimmer mit Kachelofen und Essbereich
- Gepflegte Einbauküche mit Zugang zum Wintergarten
- Wintergarten mit Südausrichtung und Zugang zur Terrasse
- Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, praktische Grundrissgestaltung, Drei Schlafzimmer im Obergeschoss
- Voll unterkellert mit mehreren Kellerräumen
- Photovoltaik- und Solaranlage auf dem Dach
- Gepflegter Garten mit Swimmingpool, Teich und Obstbäumen
- Zwei Garagen und großzügiger Vorhof mit Stellplätzen
- Anbau mit Einliegerwohnung
- Ruhige Wohnlage im Süden Regensburgs (Leoprechting)

Objektnummer: 25119039acf - 93053 Regensburg

Alles zum Standort

Der Regensburger Süden vereint auf besondere Weise das Beste aus zwei Welten: Hier genießen Sie die Nähe zur historischen Altstadt ebenso wie die Ruhe und Weite naturnaher Landschaft. Urbanes Leben und entspanntes Wohnen im Grünen gehen in dieser Lage Hand in Hand – ein Spagat, den nur wenige Stadtteile so harmonisch schaffen. Umgeben von Feldern, Spazierwegen und gepflegten Wohnanlagen wohnen Sie hier in einem Umfeld, das Lebensqualität großschreibt – ruhig, sicher und familienfreundlich.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Leoprechting – einem der begehrtesten Wohngebiete des Regensburger Stadtsüdens. Die Umgebung ist geprägt von modernen Reihenhäusern, charmanten Mehrfamilienhäusern und einer natürlichen Umgebung, die zu jeder Jahreszeit zum Spazieren, Radfahren oder einfach zum Innehalten einlädt. Besonders Familien schätzen die angenehme Nachbarschaft, die verkehrsberuhigten Straßen und die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen.

In direkter Nähe – nur wenige Schritte vom Haus entfernt – befindet sich eine Bushaltestelle mit regelmäßig verkehrenden Linien, die Sie bequem und schnell ins Stadtzentrum bringen. Auch das Universitätsklinikum sowie die Universität Regensburg sind in wenigen Minuten erreichbar – ein großer Vorteil für Studierende, Mitarbeitende oder auch zur Kapitalanlage. Wer mit dem Auto unterwegs ist, gelangt in kürzester Zeit zur Autobahnauffahrt, sodass auch überregionale Verbindungen schnell und komfortabel erreichbar sind.

Für den täglichen Bedarf finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung: In der nahen Nachbargemeinde Pentling sind alle bekannten Supermärkte, Drogeriemärkte sowie weitere Dienstleister ansässig – praktisch gelegen und schnell erreichbar. Und wer Lust auf einen Bummel oder einen Cafébesuch in der Altstadt hat, erreicht das Zentrum von Regensburg mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in weniger als zehn Minuten.

Eine Lage, die den Alltag erleichtert, das Leben bereichert – und das Zuhause zur besten Entscheidung macht.

Objektnummer: 25119039acf - 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