Bad Abbach

Reserviert - Energieeffizientes Architektenhaus mit Panoramaterrasse und freiem Blick ins Grüne

Objektnummer: 26119023



KAUFPREIS: 485.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 191 m^2 • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 933 m^2

Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

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

Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Auf einen Blick

Objektnummer	26119023
Wohnfläche	ca. 191 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	8
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	2010
Stellplatz	2 x Carport, 2 x Freiplatz

Kaufpreis	485.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Pellet	Endenergie-verbrauch	63.5 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2036	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Pelletheizung	Baujahr laut Energieausweis	2010

Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Die Immobilie





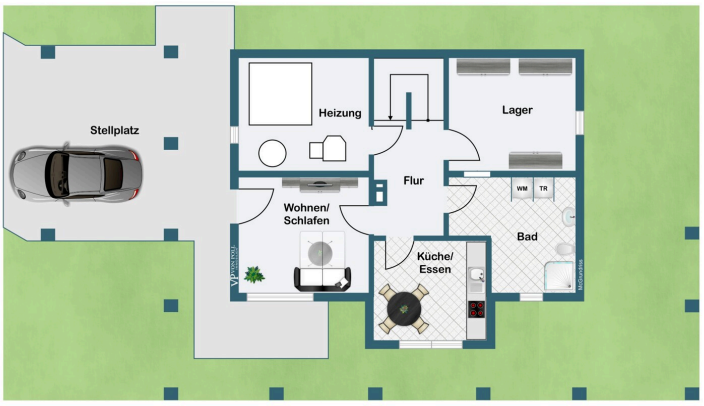
Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

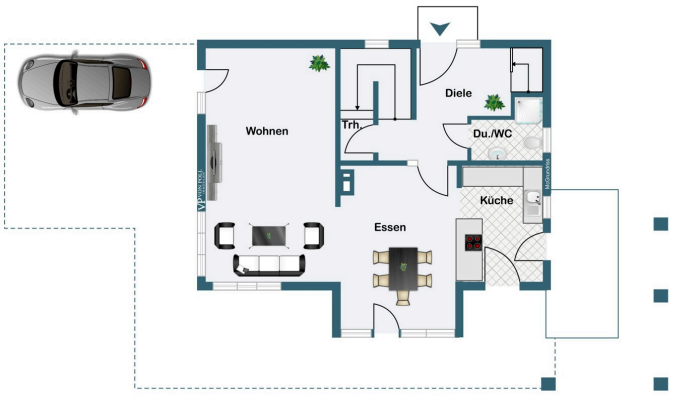
Die Immobilie

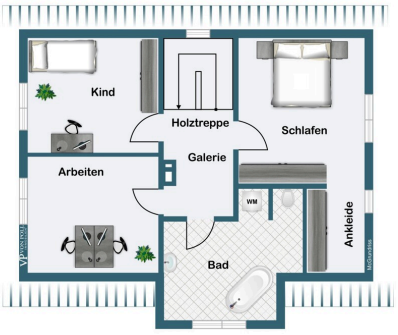


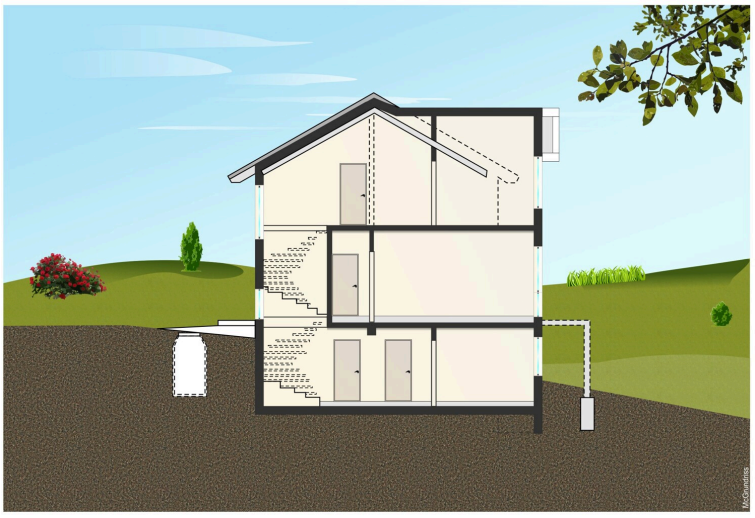
Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Grundrisse









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: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Ein erster Eindruck

Dieses außergewöhnliche Architektenhaus in Bad Abbach verbindet moderne Bauqualität, hochwertige Materialien und eine besonders ruhige Wohnlage zu einem Wohnkonzept, das in dieser Form nur selten zu finden ist. Das im Jahr 2010 errichtete Haus präsentiert sich in neuwertigem, sehr gepflegtem Zustand und überzeugt durch seine klare Architektur, die sonnige Hanglage, großzügige Glasflächen, warme Naturmaterialien und eine beeindruckende Panoramaterrasse mit Blick ins Grüne.

Bereits die Lage ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal dieser Immobilie: Das Haus befindet sich in einer absolut ruhigen Stichstraße, eingebettet in ein gewachsenes, hochwertiges Wohnumfeld und unmittelbar umgeben von grünen Feldern. Hier wohnt man ohne Durchgangsverkehr, ohne Lärm und mit einem wunderbaren Gefühl von Weite, Ruhe und Privatheit. Der nach Süd-West ausgerichtete Garten, die sonnigen Terrassenbereiche und der freie Blick über die angrenzenden Felder schaffen eine Wohnatmosphäre, die gleichermaßen naturnah, entspannend und repräsentativ ist.

Das Haus wurde als hochwertiges Architektenhaus in massiver Bauweise errichtet und als KfW-40-Haus konzipiert. Die Bauausführung mit Schlagmann-Poroton, hochwertiger Dämmqualität, 3-fach verglasten Holz-Aluminium-Fenstern, Fußboden- und Wandheizung, Pelletheizung mit Solarthermie sowie unterstützender Lüftungsanlage unterstreicht den nachhaltigen und zukunftsorientierten Charakter der Immobilie. Der aktuelle Verbrauchsausweis weist einen sehr guten Endenergieverbrauch von nur 63,1 kWh/(m²a) und die Energieeffizienzklasse B aus.

Schon beim Betreten des Hauses zeigt sich der besondere Anspruch an Gestaltung und Materialität. Der helle, großzügige Eingangsbereich empfängt mit hochwertigen Bodenbelägen, klarer Linienführung, angenehmen Deckenhöhen und einer schönen Garderobensituation. Naturholz, weiße Türelemente und helle Wandflächen verbinden sich zu einem eleganten, warmen und zeitlosen Gesamtbild. Das Gäste-WC liegt praktisch im Eingangsbereich und fügt sich harmonisch in die hochwertige Ausstattung ein.

Das Herzstück des Hauses bildet die offene Wohn-, Ess- und Kochebene. Hier entfaltet sich die besondere Architektur des Hauses in ihrer ganzen Wirkung: Sichtbare Naturholzdecken mit markanter Balkenstruktur, breite geölte Eichenholzdielen, große Fensterflächen und der fließende Übergang zwischen Küche, Essbereich und Wohnzimmer erzeugen ein großzügiges, lichtdurchflutetes Wohngefühl. Der Essbereich öffnet sich über Panoramafenster zur umlaufenden Terrasse und zum Garten – ein Ort, an dem der Blick immer wieder nach draußen in die Natur wandert.

Die Küche ist offen in den Wohnbereich integriert und hochwertig ausgestattet. Helle

Fronten, eine freistehende Kochinsel, ausgewählte Markengeräte und warme Holzdetails schaffen eine wohnliche, zugleich moderne Atmosphäre. Durch die direkte Anbindung an den Essbereich und die Terrasse eignet sich dieser Bereich ideal für Familienleben, gemeinsames Kochen, Gäste und gesellige Abende.

Der Wohnbereich überzeugt durch seine Großzügigkeit und Behaglichkeit. Besonders eindrucksvoll ist die Eckverglasung mit Blick in den Garten sowie der großzügige Kaminofen, der dem Raum eine besondere Wohnlichkeit verleiht. Gerade in der kühleren Jahreszeit entsteht hier ein wunderbarer Mittelpunkt des Hauses – ein Ort für ruhige Abende, Gespräche, Lesen, Musik oder entspannte Stunden mit Blick auf das Feuer.

Ein echtes Highlight ist die ca. 65 m² große umlaufende Panoramaterrasse aus Thermoesche, die im Jahr 2022 erneuert wurde. Sie ist von mehreren Bereichen der Wohnebene aus zugänglich und erweitert das Wohnen auf besonders schöne Weise nach draußen. Ob Frühstück in der Morgensonne, ein geschützter Platz im Schatten, ein großzügiger Essbereich im Freien, eine Hängematte oder der Blick über Garten und Felder – diese Terrasse bietet zu jeder Tageszeit und in verschiedene Himmelsrichtungen besondere Aufenthaltsqualitäten.

Über den hellen Treppenaufgang mit schönem Holzhandlauf und stimmungsvoller Stufenbeleuchtung gelangt man in das Dachgeschoss. Auch hier prägen Naturholz, offene Deckenstrukturen, Dachflächenfenster und viel Tageslicht die Atmosphäre. Der offene Dachstuhl verleiht der Ebene einen besonderen architektonischen Charakter und sorgt für ein warmes, großzügiges Raumgefühl.

Im Dachgeschoss befinden sich zwei sehr schöne Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer mit bodentiefen Fenstern und französischen Balkonen. Die Räume sind hell, freundlich und vielseitig nutzbar. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Schrankbereich und verfügt ebenfalls über einen französischen Balkon.

Ein besonderes Highlight dieser Ebene ist das großzügige Badezimmer. Die freistehende Badewanne, das Doppelwaschbecken, hochwertige Materialien, die sichtbare Holzdecke und das große runde Fenster schaffen eine außergewöhnliche, fast spaartige Atmosphäre. Das Rundfenster ist nicht nur ein architektonisches Detail, sondern verleiht dem Raum eine besondere Individualität und einen unverwechselbaren Charakter.

Durch die Hanglage bietet auch das Untergeschoss eine erstaunlich hohe Wohnqualität. Hier entstehen helle, gut nutzbare Räume mit direktem Blick und Zugang in den Garten. Eine großzügige Diele, ein schönes Arbeitszimmer sowie ein weiterer Wohnbereich eröffnen vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – etwa für Homeoffice, Gäste, ältere Kinder, Hobbys oder einen separaten Wohnbereich. Vorbereitete Anschlüsse ermöglichen zudem eine Nutzungsperspektive als Einliegerbereich. Durch den separaten Zugang vom Hof- und Carportbereich lässt sich diese Ebene besonders flexibel gestalten.

Praktisch ergänzt wird das Untergeschoss durch einen großzügigen Waschraum mit erhöht aufgestellten Waschmaschinen, zusätzlichem Waschbecken, WC und

Duschmöglichkeit. Auch die Nebenflächen, Technikräume und Lagermöglichkeiten sind gepflegt, durchdacht und alltagstauglich organisiert.

Der Außenbereich ist ebenso stimmig wie das Haus selbst. Das ca. 933 m² große Grundstück ist gepflegt angelegt, sonnig ausgerichtet und bietet durch die Hanglage, den Garten nach Süd-West und die umgebenden Grünflächen ein hohes Maß an Lebensqualität. Der Garten wirkt natürlich, großzügig und privat – ideal für Familien, Gartenliebhaber oder Menschen, die ein ruhiges Zuhause mit Nähe zur Natur suchen.

Für Fahrzeuge stehen ein großzügiger Doppelcarport sowie weitere Stellplatzmöglichkeiten im Hofbereich zur Verfügung. Insgesamt ergibt sich dadurch eine komfortable Parksituation mit Platz für mehrere Fahrzeuge.

Dieses Architektenhaus ist eine besondere Immobilie für Menschen, die Qualität, Ruhe, Energieeffizienz und eine naturnahe Wohnatmosphäre suchen. Die Verbindung aus hochwertiger Bauweise, warmen Naturmaterialien, großzügigen Wohnflächen, beeindruckender Panoramaterrasse, sehr guten Energiewerten und absolut ruhiger Lage macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit in Bad Abbach.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 485.000. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 28.06.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Ausstattung und Details

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 485.000. Besichtigungszeitraum am Samstag, 20.06.26 um 14.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.
Dieses Architektenhaus ist eine besondere Immobilie für Menschen, die Qualität, Ruhe, Energieeffizienz und eine naturnahe Wohnatmosphäre suchen. Die Verbindung aus hochwertiger Bauweise, warmen Naturmaterialien, großzügigen Wohnflächen, Panoramaterrasse, sehr guten Energiewerten und ruhiger Lage macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit in Bad Abbach.
Ausstattungshighlights
* Architektenhaus in massiver Bauweise, Baujahr 2010
* KfW-40-Haus mit sehr guten Verbrauchswerten
* aktueller Verbrauchsausweis: 63,1 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse B
* früherer Bedarfsausweis: 84,7 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse C, Primärenergiebedarf 29,2 kWh/(m²a)
* Pelletheizung mit Solarthermie und unterstützender Lüftungsanlage
* Fußboden- und Wandheizung, auch im Untergeschoss
* hochwertige 3-fach verglaste Holz-Aluminium-Fenster
* ca. 191 m² Wohnfläche, ca. 933 m² Grundstück
* absolut ruhige Stichstraße ohne Durchgangsverkehr
* freier Blick über angrenzende grüne Felder
* ca. 65 m² umlaufende Panoramaterrasse aus Thermoesche, 2022 erneuert
* offene Wohn-, Ess- und Kochebene mit Panoramafenstern
* hochwertige Einbauküche mit Kochinsel und Markengeräten
* geölte Eichenholzdielen, Naturstein im Eingangsbereich
* sichtbare Naturholzdecken und offener Dachstuhl
* großzügiger Kaminofen im Wohnbereich
* großes Bad mit freistehender Wanne, Doppelwaschbecken und Rundfenster
* helle Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer mit französischen Balkonen
* flexibles Untergeschoss mit Einliegerperspektive und separatem Zugang
* Waschraum mit Duschmöglichkeit, WC und Waschbecken
* Doppelcarport, weitere Stellplätze, gepflegter Garten mit Gartenhaus
Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 485.000. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 28.06.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

Alles zum Standort

Bad Abbach zählt zu den besonders gefragten Wohnlagen im südlichen Regensburger Umland. Der Markt verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit naturnaher Wohnqualität, kurzen Wegen nach Regensburg und einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Gerade für Familien, Berufspendler und Menschen, die ruhig wohnen und dennoch hervorragend angebunden sein möchten, bietet Bad Abbach eine äußerst attraktive Kombination.

Das Haus befindet sich in einer besonders ruhigen und hochwertigen Wohnlage von Bad Abbach. Die Lage in einer Stichstraße ohne nennenswerten Durchgangsverkehr sorgt für ein außergewöhnlich angenehmes, geschütztes Wohnumfeld. Gleichzeitig öffnet sich das Grundstück in Richtung der umliegenden Felder und Grünflächen. Dadurch entsteht eine seltene Verbindung aus Privatheit, Ruhe, Weitblick und naturnaher Wohnatmosphäre – ein echtes Qualitätsmerkmal dieser Immobilie.

Trotz der ruhigen Lage ist die Verkehrsanbindung sehr komfortabel. Über die nahe Bundesstraße B16 erreicht man Regensburg sowie die umliegenden Orte schnell und unkompliziert. Auch die Autobahn A93 ist gut erreichbar und schafft eine sehr gute Verbindung in Richtung Regensburg, München, Kelheim und das weitere regionale Umfeld. Damit eignet sich der Standort ideal für Berufspendler, die stadtnah wohnen, aber auf Ruhe, Garten und Lebensqualität nicht verzichten möchten.

Bad Abbach selbst bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Gastronomie und weitere Dienstleister sind im Ort vorhanden und bequem erreichbar. Die gewachsene Ortsstruktur mit dem Bereich rund um den Markt, die Nähe zur Donau, die Kaiser-Therme und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten tragen zusätzlich zur hohen Wohn- und Lebensqualität bei.

Auch für Familien ist Bad Abbach sehr gut aufgestellt. Im Ort befinden sich Grund- und Mittelschule sowie Betreuungsangebote, Kindergärten und weitere Einrichtungen für Kinder und Jugendliche. Damit sind wichtige Bildungs- und Betreuungseinrichtungen direkt vor Ort vorhanden. Weiterführende Schulen und zusätzliche Bildungsangebote befinden sich in Regensburg, Kelheim und der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ebenfalls gegeben. Bad Abbach ist über mehrere Buslinien des Regensburger Verkehrsverbundes mit Regensburg verbunden. Besonders die Verbindungen in Richtung Regensburg Hauptbahnhof, Universität und Klinikum sind für Pendler, Schüler und Studierende von Vorteil.

Der hohe Freizeitwert rundet die Lagequalität ab. Spaziergänge, Radtouren, die Nähe

zur Donau, die umliegenden Felder und Wälder sowie die landschaftlich reizvolle Umgebung bieten zahlreiche Möglichkeiten für Erholung und Aktivität direkt vor der Haustür. Wer Natur, Ruhe und kurze Wege zur Stadt miteinander verbinden möchte, findet hier einen besonders ausgewogenen Wohnstandort.

Insgesamt überzeugt die Lage durch ihre seltene Kombination aus absolut ruhiger Wohnatmosphäre, freiem Blick ins Grüne, sehr guter Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit von Regensburg. Damit gehört dieser Standort zu den besonders attraktiven Wohnlagen in Bad Abbach.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot Euro 485.000. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 28.06.26 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119023 - 93077 Bad Abbach

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