Obertraubling

Verkauft - Stilvoller Bungalow in bevorzugter Wohnlage – Wohnen auf einer Ebene mit sonnigem Gartenparadies!

Objektnummer: 26119026



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 140 m² • ZIMMER: 4 • GRUNDSTÜCK: 474 m²

Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

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

Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Auf einen Blick

Objektnummer	26119026
Wohnfläche	ca. 140 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1976
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	295.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2004
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	16.03.2036
Befeuerung	Öl

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	220.7 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	G
Baujahr laut Energieausweis	1976

Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

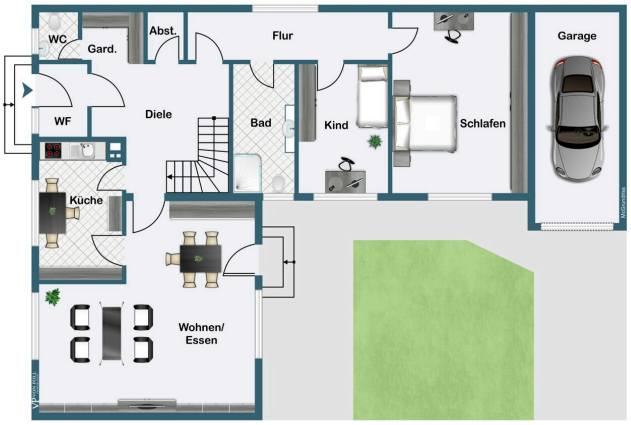
Die Immobilie

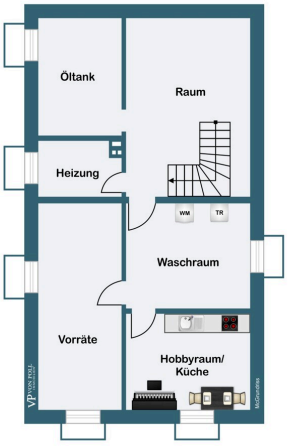




Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

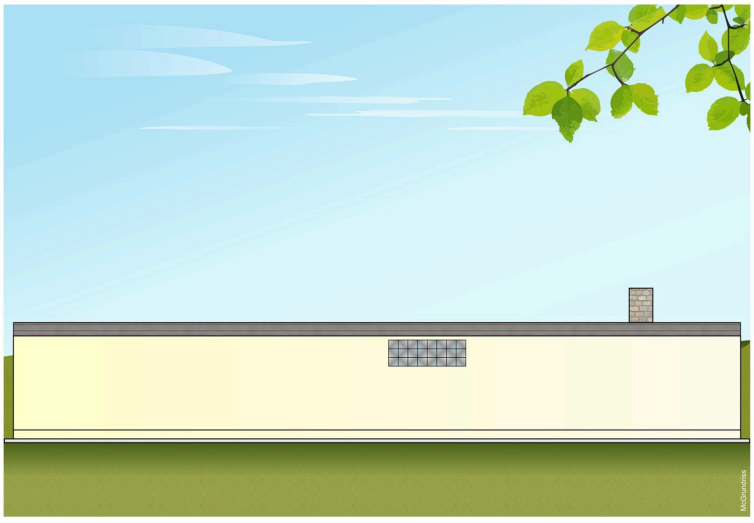
Grundrisse













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: 26119026 - 93083 Obertraubling

Ein erster Eindruck

In einer äußerst angenehmen und gewachsenen Wohnlage von Obertraubling präsentiert sich dieser charmante Bungalow als seltene Gelegenheit für alle, die großzügiges, komfortables und elegantes Wohnen auf einer Ebene zu schätzen wissen. Auf einer Wohnfläche von ca. 140 m², verteilt auf vier gut geschnittene Zimmer, entfaltet sich hier ein Wohnkonzept, das Offenheit, Bequemlichkeit und eine besondere Großzügigkeit auf sehr angenehme Weise miteinander verbindet. Ergänzt wird dies durch ein ca. 474 m² großes Grundstück mit herrlichem Gartenbereich, der dieser Immobilie zusätzlichen Freiraum und eine ganz besondere Wohnqualität verleiht.

Gerade im Vergleich zu vielen schmal geschnittenen Häusern mit aufgeteilten Ebenen überzeugt dieser Bungalow mit einem Wohngefühl, das Ruhe, Komfort und Stil in idealer Weise vereint. Die gesamte Hauptwohnfläche befindet sich auf einer Ebene und bietet damit ein besonders komfortables Zuhause – großzügig, elegant und alltagstauglich zugleich. Die klare Architektur mit Flachdach und die massive Bauweise unterstreichen den zeitlosen Charakter des Hauses.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Eingangsbereich mit Windfang und Garderobenzone. Von hier aus öffnet sich die geräumige Diele, die dem Haus eine angenehme Weite verleiht und die einzelnen Wohnbereiche harmonisch miteinander verbindet. Ein Gäste-WC sowie praktische Abstellflächen ergänzen diesen Bereich auf sinnvolle Weise und sorgen für zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das Herzstück der Immobilie bildet der beeindruckende Wohn- und Essbereich. Große Fensterflächen sorgen hier für einen wunderbaren Lichteinfall und schaffen zusammen mit dem offenen Raumgefühl eine besonders wohnliche, einladende Atmosphäre. Von diesem Bereich aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Terrasse und in den herrlich großzügigen Garten. Gerade dieser Außenbereich ist ein echtes Highlight der Immobilie: viel Platz, eine gepflegte Gartenfläche und ein wunderbares Umfeld für entspannte Stunden im Freien, für gesellige Sommerabende oder für Familien, die Freiheit und Grün direkt vor der eigenen Haustüre genießen möchten.

Auch die separate Küche präsentiert sich äußerst ansprechend und funktional. Sie verfügt über eine Einbauküche und bietet zusätzlich Platz für einen kleinen Essbereich – ideal für das Frühstück am Morgen oder den unkomplizierten Alltag. Die vorhandene Ausstattung verbindet praktische Nutzbarkeit mit einem angenehmen Wohncharakter.

Im privaten Bereich des Hauses setzt sich der positive Eindruck fort. Über den lang gezogenen Dielenbereich erreichen Sie das modernisierte Badezimmer, das mit Badewanne und Dusche ausgestattet ist und somit sowohl den Ansprüchen an Komfort

als auch an Alltagstauglichkeit gerecht wird. Ergänzt wird diese Ebene durch ein flexibel nutzbares Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer sowie durch ein geräumiges Schlafzimmer mit guten Stellmöglichkeiten für einen großzügigen Kleiderschrank.

Besonders stimmungsvoll wirken im gesamten Haus die wertigen Bodenbeläge. Die Kombination aus schönen Fliesen und Echtholzparkett verleiht den Räumen Wärme, Stil und eine wohnliche Eleganz, die sich harmonisch in das Gesamtbild dieser Immobilie einfügt.
Ein weiterer Vorteil ist die Teilunterkellerung des Hauses. Im Untergeschoss stehen wertvolle Zusatzflächen zur Verfügung, die den praktischen Nutzen der Immobilie nochmals deutlich erhöhen. Hier finden sich ein großer Wasch- und Hauswirtschaftsraum mit Platz für Waschmaschine und Trockner, der Heizungsraum, ein großzügiger Hobbyraum sowie zusätzliche Lagerflächen. Damit eröffnet sich viel Raum für Hobbys, Homeoffice, Stauraum oder individuelle Nutzungsideen – ein echter Mehrwert, der im Alltag spürbar ist.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die seitliche Zufahrt zur Garage, die nicht nur praktisch ist, sondern auch den komfortablen Gesamteindruck der Immobilie unterstreicht.

Dieser Bungalow vereint auf selten gelungene Weise Ruhe, Großzügigkeit und Wohnqualität. Er eignet sich ideal für Menschen, die das komfortable Wohnen auf einer Ebene lieben, einen schönen Garten zu schätzen wissen und gleichzeitig eine bevorzugte Wohnlage mit angenehmem Umfeld suchen. Eine Immobilie mit Charakter, Substanz und viel Potenzial für ein stilvolles Zuhause.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot 295.00 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 09.05.2026 um 10.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Ausstattung und Details

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot 295.00 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 09.05.2026 um 10.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.
Dieser gepflegte Bungalow in ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Obertraubling überzeugt mit einem besonders angenehmen Wohnkonzept auf einer Ebene. Auf ca. 140 m² Wohnfläche, verteilt auf vier Zimmer, bietet die Immobilie großzügige und helle Räume, eine sonnige Terrasse, einen herrlich großen Garten sowie zusätzliche Nutzflächen im teilunterkellerten Untergeschoss. Die Kombination aus Wohnkomfort, wertiger Ausstattung und schöner Lage macht dieses Haus zu einer seltenen Gelegenheit für alle, die ruhiges und großzügiges Wohnen schätzen. Die Eckdaten des Exposés nennen ca. 140 m² Wohnfläche, 5 Zimmer, ca. 474 m² Grundstück, eine Terrasse sowie Unterkellerung.
Ausstattung
* gepflegter Bungalow in massiver Bauweise
* ca. 140 m² Wohnfläche auf einer Ebene
* 4 gut geschnittene Zimmer
* schöne Fliesenböden und wohnliche Echtholzparkettböden
* großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
* separate Küche mit Einbauküche und Essplatz
* modernisiertes Badezimmer mit Badewanne und Dusche
* separates Gäste-WC
* geräumige Diele mit angenehmem Raumgefühl
* sonnige Terrasse mit Zugang zum großen Garten
* gepflegter, großzügiger Gartenbereich
* Teilunterkellerung mit viel Nutzfläche
* Wasch- und Hauswirtschaftsraum
* großer Hobbyraum für Homeoffice, Freizeit oder Stauraum
* zusätzliche Lagerflächen im Untergeschoss
* Garage mit praktischer seitlicher Zufahrt
Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot 295.00 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 09.05.2026 um 10.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

Alles zum Standort

Die Immobilie befindet sich in einer sehr ruhigen und bevorzugten Wohnlage von Obertraubling. Gerade diese angenehm gewachsene Umgebung macht den besonderen Reiz des Standorts aus: Hier wohnen Sie entspannt und zurückgezogen, genießen ein hohes Maß an Wohnruhe und profitieren zugleich von einer sehr guten Infrastruktur.

Obertraubling zählt zu den gefragten Wohnstandorten im direkten Einzugsbereich von Regensburg. Die Gemeinde bietet eine gelungene Kombination aus familienfreundlichem Wohnen, kurzen Wegen im Alltag und einer guten sozialen Infrastruktur. Kindertagesstätten, Kinderbetreuungsangebote sowie Schulen sind vor Ort vorhanden und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieses Standorts.

Besonders attraktiv ist auch die gute Verkehrsanbindung. Obertraubling ist hervorragend in Richtung Regensburg und in das Umland eingebunden; zudem bestehen Busverbindungen in Richtung Regensburg Hauptbahnhof sowie in die umliegenden Gemeinden. Damit verbindet der Standort ruhiges Wohnen auf besonders angenehme Weise mit einer guten Erreichbarkeit im täglichen Leben.

Insgesamt bietet Obertraubling eine sehr schöne Verbindung aus Ruhe, Wohnqualität und Stadtnähe – ideal für alle, die ein gepflegtes Wohnumfeld mit angenehmer Nachbarschaft und guter Anbindung zu schätzen wissen.

Verkauf gegen Gebot im transparenten Bieterverfahren - Mindestangebot 295.00 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 09.05.2026 um 10.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 26119026 - 93083 Obertraubling

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