

Pentling

# Exklusives Architektenhaus in traumhafter Naturlage – Ihr Zuhause zwischen Idylle und Stadtleben

Objektnummer: 24119039



KAUFPREIS: 495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 177 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 581 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

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

Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Auf einen Blick

Objektnummer	24119039	Kaufpreis	495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 177 m <sup>2</sup>	Haus	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2023
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Baujahr	1998		
Stellplatz	1 x Carport		

Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fussbodenheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	77.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.11.2033	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Elektro	Baujahr laut Energieausweis	1998

Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie





Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie





Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Die Immobilie



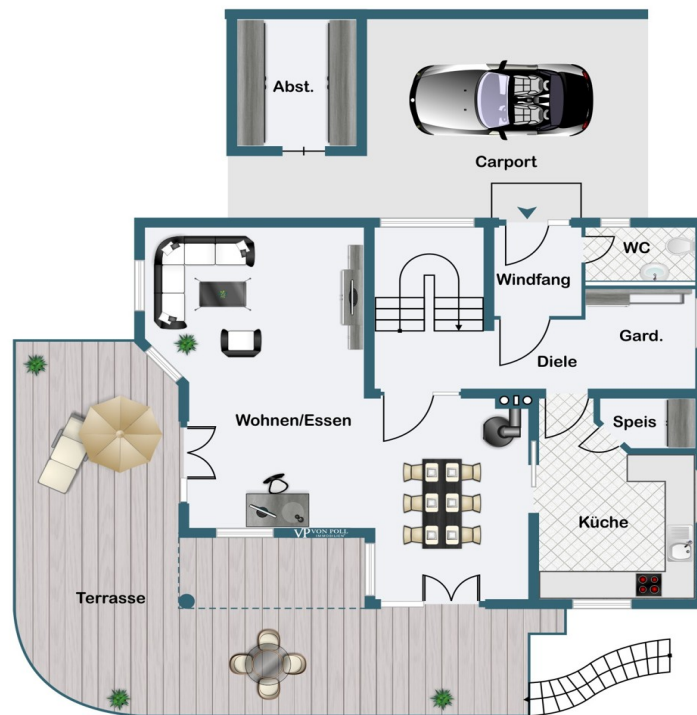
Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

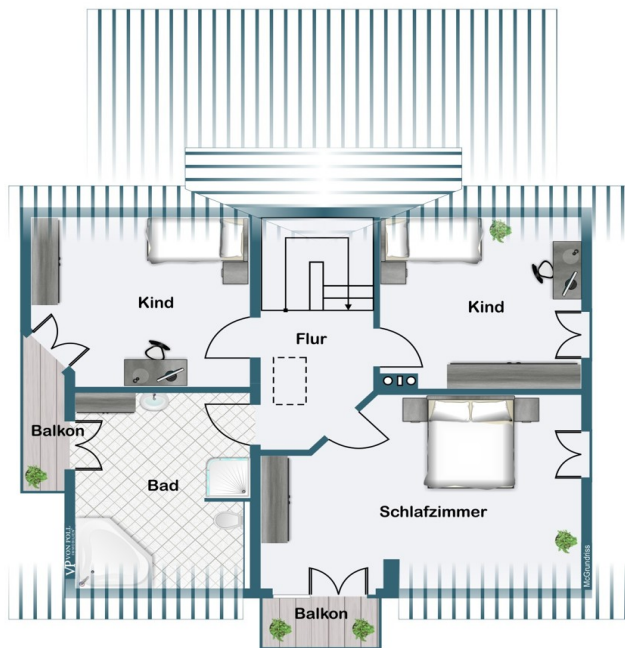
## Die Immobilie

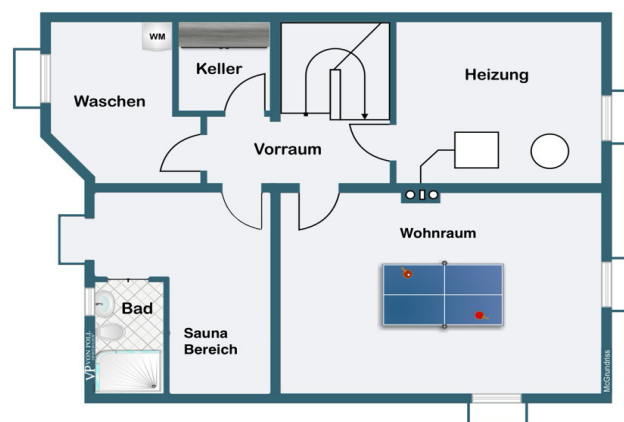


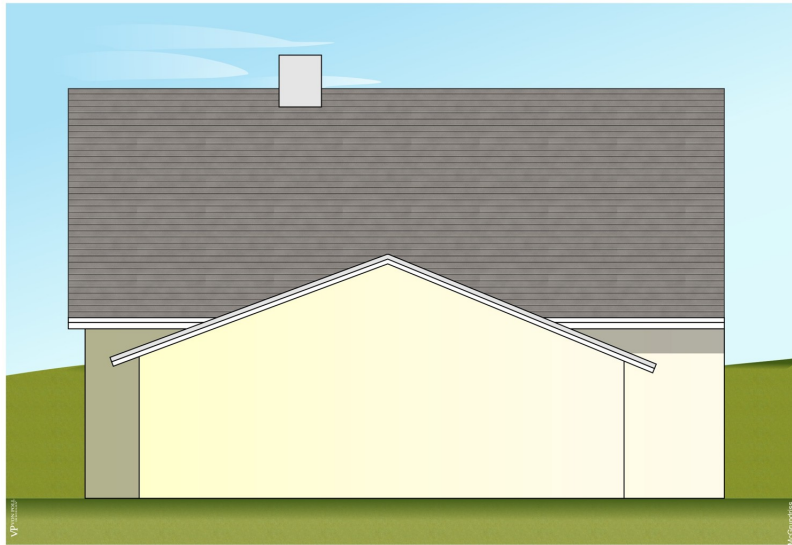
Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## 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: 24119039 - 93080 Pentling

## Ein erster Eindruck

Traumhaftes Architektenhaus in bester Lage von Niedergebraching bei Regensburg. Inmitten der malerischen Landschaft von Niedergebraching, eingebettet in die sanften Felder und umgeben von einer ruhigen, gepflegten Wohngegend, befindet sich dieses beeindruckende Architektenhaus. Die Lage könnte kaum idealer sein: In einer ruhigen Anliegerstraße, wo die Natur direkt vor der Haustür beginnt, erwartet Sie ein Ort der Erholung und Lebensqualität. Trotz der idyllischen Umgebung sind Sie in wenigen Minuten in der UNESCO-Welterbestadt Regensburg. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeiteinrichtungen, wie der Kaufpark Pentling, befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass hier ländliche Ruhe mit urbanem Komfort harmonisch verschmelzen. Bereits beim ersten Blick beeindruckt das Haus mit seiner imposanten Erscheinung. Die durchdachte Architektur zieht sich wie ein roter Faden durch das gesamte Anwesen und zeugt von einem hohen Maß an Stilbewusstsein und Funktionalität. Schon bei der Einfahrt sticht der großzügige, überdachte Carport ins Auge, der nicht nur ausreichend Platz für Fahrzeuge bietet, sondern auch einen integrierten Abstellraum beherbergt. Dieser praktische Bereich eignet sich ideal zur Aufbewahrung von Gartengeräten oder als kleine Werkstatt. Das elegante Design des Hauses zeigt sich auch im Eingangsbereich, der durch eine großzügige Fensterfront und hochwertige Materialien einladend wirkt. Der Eingangsbereich, ein kleiner Windfang, geht über in eine helle Diele, die mit großen, zeitlosen Fliesen ausgelegt ist. Von hier aus gelangen Sie in die verschiedenen Bereiche des Hauses. Seitlich befindet sich ein Gäste-WC, das durch ein stilvolles Fliesendekor und Akzente aus farbigen Mosaiken geschmackvoll gestaltet wurde. Dieser Bereich ist nicht nur funktional, sondern verleiht dem Eingangsbereich auch eine besondere Note. Ein Glaselement trennt die Diele vom großzügigen Wohnbereich, der ein wahres Highlight des Hauses darstellt. Die offene Raumgestaltung schafft eine einladende Atmosphäre, die durch zahlreiche Fenster und bodentiefe Terrassentüren zusätzlich unterstrichen wird. Der Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten und bietet genügend Platz für gesellige Runden mit Familie und Freunden. Der Kaminofen mit Glaseinsatz sorgt nicht nur für eine behagliche Wärme, sondern setzt auch einen optischen Akzent, der das Ambiente des Raumes perfekt ergänzt. Von hier aus haben Sie einen fantastischen Blick in den weitläufigen Garten und die angrenzenden Felder – eine Aussicht, die jeden Moment zu etwas Besonderem macht. Die Küche, die nahtlos in den Essbereich übergeht, ist ein weiterer Ort, der zum Verweilen einlädt. Mit ihrem zeitlosen Holzdekor, den hochwertigen Edelstahlgriffen und einer praktischen Theke ist sie nicht nur optisch ansprechend, sondern auch funktional. Alle technischen Geräte sind vorhanden, sodass diese Küche keine Wünsche offen lässt. Hier wird das Kochen zum Vergnügen, und Hobbyköche können ihrer Kreativität freien



Lauf lassen. Über eine elegante Eichenholztreppe, die von einem großen Fenster flankiert wird, gelangen Sie ins Obergeschoss. Dieser Bereich des Hauses bietet durch den offenen Dachstuhl und sichtbare Holzbalken eine besonders gemütliche Atmosphäre. Hier befinden sich zwei helle Kinderzimmer, die ebenso als Arbeits- oder Gästezimmer genutzt werden können. Große Fenster und französische Balkone lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine freundliche Raumatmosphäre. Ein weiteres Highlight ist das Elternschlafzimmer, das durch ein großes Panoramafenster und einen direkten Zugang zum Balkon besticht. Von hier aus genießen Sie eine atemberaubende Aussicht auf die umliegenden Felder und die wechselnden Jahreszeiten – sei es das leuchtende Gelb des Rapses, das satte Grün des Maises oder die goldenen Weizenfelder. Der Balkon lädt dazu ein, diese idyllische Umgebung bei einem Glas Wein oder einer Tasse Kaffee zu genießen. Das Badezimmer im Obergeschoss wurde als wahre Wellnessoase gestaltet. Eine großzügige Eckbadewanne, eine Glasdusche und ein eleganter Waschtisch mit einem großen Spiegel, der von Mosaikfliesen umrahmt ist, schaffen einen Ort der Entspannung und Erholung. Auch hier wurde auf ein stimmungsvolles Lichtkonzept geachtet, das den Raum perfekt in Szene setzt. Das Untergeschoss des Hauses bietet zusätzlichen Raum für vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein großer Hobbyraum mit Tageslichtfenstern und ein eigenes Badezimmer mit Dusche eröffnen zahlreiche Optionen, sei es als Gästequartier, Fitnessbereich oder Homeoffice. Darüber hinaus gibt es einen großzügigen Wasch- und Trockenraum sowie einen separaten Kellerraum, der viel Stauraum bietet. Der Garten ist ein wahres Paradies. Mit ca. 600 Quadratmetern Fläche und einem wertvollen Pflanzenbestand ist er nicht nur ein Traum für Gartenliebhaber, sondern auch ein idealer Spielplatz für Kinder. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, kreative Gartenprojekte oder ausgelassene Spiele im Freien – dieser Garten bietet unzählige Möglichkeiten. Auch in puncto Energieeffizienz kann das Haus punkten. Ausgestattet mit moderner Gasbrennwerttechnik, Fußbodenheizung und Zentralheizkörpern, erreicht es bereits hervorragende Energiewerte. Die vorhandene Photovoltaikanlage bietet zusätzlich die Möglichkeit, das Haus auf ein zukunftsweisendes Luft-Wärme-Konzept mit Energieklasse A umzurüsten. Dies macht das Haus nicht nur ökologisch nachhaltig, sondern auch wirtschaftlich attraktiv. Dieses außergewöhnliche Architektenhaus in Niedergerbraching vereint stilvolle Architektur, modernen Wohnkomfort und eine unvergleichliche Lage inmitten der Natur. Es ist ein Ort, der zum Wohlfühlen einlädt und den Traum vom perfekten Zuhause Wirklichkeit werden lässt. Lassen Sie sich dieses einmalige Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses besondere Zuhause persönlich vorzustellen! Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 01.12.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Ausstattung und Details

Lage: Ruhige Wohnstraße direkt an den Feldern, beste Wohnlage in Niedergerbraching, nur wenige Minuten nach Regensburg und zum Kaufpark Pentling.

Grundstück: Über 600 m<sup>2</sup> Garten mit wertvollem Pflanzenbestand – ideal für Hobbygärtner und Familien.

Wohnfläche: Ca. 180 m<sup>2</sup> verteilt auf 6 helle, großzügige Zimmer.

Energieeffizienz: Moderne Gasbrennwerttechnik, Fußbodenheizung, Bereits vorhandene Photovoltaikanlage mit Möglichkeit zur Umrüstung auf Luft-Wärme-Konzept (Energieklasse A). Vorbereitung für Wallbox.

Architektur: Architektenhaus mit offenem Raumkonzept, hochwertiger Ausstattung und großzügigen Fensterfronten für viel Tageslicht.

Ausstattung:

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit Kaminofen und bodentiefen Terrassentüren.
- Zeitlose Einbauküche mit Thekenbereich und modernen Geräten.
- Luxuriöses Badezimmer mit Eckbadewanne, Glasdusche und Mosaikfliesen.
- Elternschlafzimmer und Kinderzimmer mit Balkon, bodentiefen Fenstern und französischen Balkonen.
- Untergeschoss: Tagesbelichteter Hobbyraum, - zusätzliches Badezimmer, Wasch- und Trockenraum, großer Keller.

Außenbereich: Überdachter Carport mit Abstellraum, traumhafte Terrasse, herrlicher Blick auf die Felder und die Natur.

Perfektes Zuhause für Familien, Naturfreunde und alle, die modernes Wohnen in bester Lage suchen!

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro.

Besichtigungszeitraum am Sonntag, 01.12.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Alles zum Standort

Dieses einzigartige Architektenhaus in Niedergebraching verbindet die Ruhe einer idyllischen Naturlage mit der ausgezeichneten Erreichbarkeit der UNESCO-Welterbestadt Regensburg. Die Lage bietet Ihnen das Beste aus zwei Welten: Wohnen im Grünen und gleichzeitig schnellen Zugang zu urbanem Leben. Regensburg ist in nur wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar, sowohl über die gut ausgebaute B16 als auch über die Autobahn A3, die eine hervorragende Anbindung in alle Richtungen gewährleistet. Für Pendler ist die Nähe zur Innenstadt ideal – in weniger als 10 Kilometern erreichen Sie bequem den Stadtkern von Regensburg mit all seinen kulturellen Highlights, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut. Regelmäßige Busverbindungen bringen Sie unkompliziert nach Regensburg oder in die umliegenden Gemeinden. Für Alltagsbesorgungen, Schulen oder Ärzte müssen Sie jedoch nicht weit fahren, denn der Kaufpark Pentling liegt nur wenige Minuten entfernt und bietet eine breite Auswahl an Geschäften und Dienstleistungen. Die ideale Anbindung macht dieses Haus besonders attraktiv für Berufspendler, Familien oder all jene, die das Leben in der Natur genießen, ohne auf die Vorzüge einer Stadt verzichten zu wollen. Niedergebraching bietet Ihnen die perfekte Balance zwischen Erholung und urbaner Flexibilität. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 01.12.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

**Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 77.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1998. Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24119039 - 93080 Pentling

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Regensburg  
E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)