

Wenzenbach

# Reserviert - Charmantes Wohnen für die große Familie!

Property ID: 23119014c



**PURCHASE PRICE: 375.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 160 m<sup>2</sup> • ROOMS: 7.5 • LAND AREA: 275 m<sup>2</sup>**

Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

- 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: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## At a glance

Property ID	23119014c	Purchase Price	375.000 EUR
Living Space	ca. 160 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Rooms	7.5	Condition of property	Modernised
Bedrooms	2	Construction method	Solid
Bathrooms	2	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Year of construction	1981		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage		

Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	91.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	14.09.2033	Energy efficiency class	C
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1981

Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property





Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property



Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property



Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property





Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property



Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property



Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property





Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property





Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property



Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property



Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property





Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property





Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property





Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property





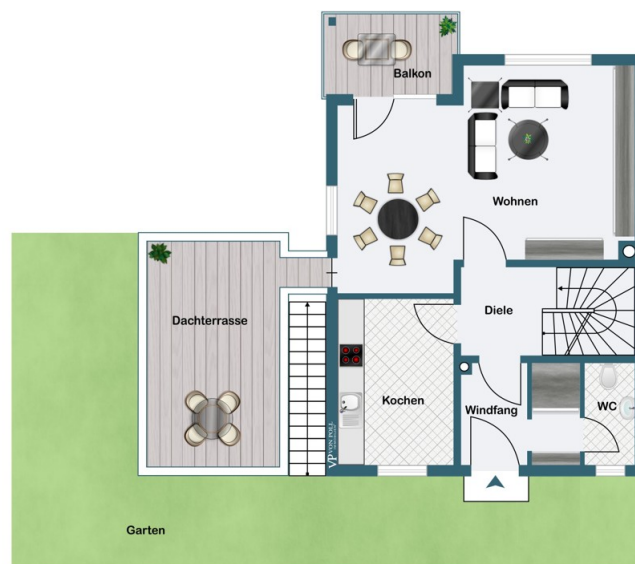
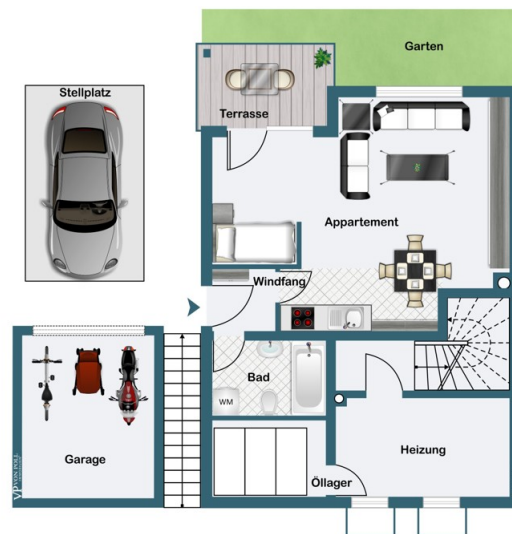
Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## The property

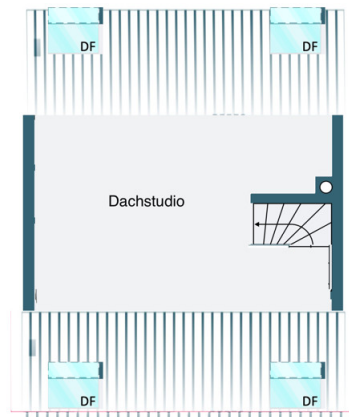
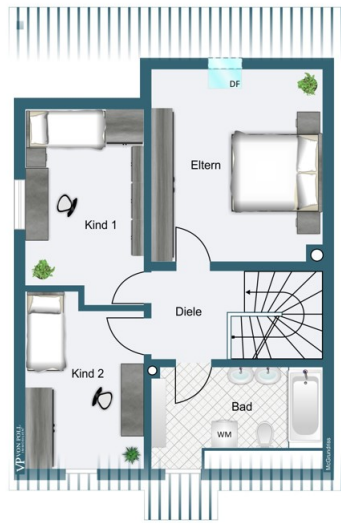


Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## Floor plans







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: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## A first impression

Herzlich willkommen zu der traumhaften Doppelhaushälfte in Wenzenbach bei Regensburg! Diese gepflegte und modernisierte Immobilie befindet sich auf einem wunderschönen Grundstück von ca. 275 qm, das mit einem liebevoll angelegten Garten aufwartet. Hier können Sie entspannte Stunden im Grünen verbringen und den Alltag hinter sich lassen. Mit einer nur von dem Anlieger befahrenen Straße erreichen Sie das gepflegte Einfamilienhaus mit seinem schmucken Vorgarten und dem großzügigen Einfahrtsbereich mit einer Garage. Die Wohnfläche von insgesamt 150 qm verteilt sich auf 7,5 Zimmer, die viel Platz für Ihre Familie bieten. Nachdem Sie das helle Entrée mit dem gepflegten Gäste-WC, und der seitlichen großen Garderobe durchschritten haben, gelangen Sie in die Diele zu dem eleganten Echtholz-Treppenhaus, und weiter direkt in das Herzstück des Hauses: zu dem hellen Wohnzimmer- und dem offenen Essbereich. Dieses bietet nicht nur genügend Platz für eine große Wohnlandschaft, sondern ist, ebenso wie die meisten Räume, mit einem hochwertigen Fliesenboden ausgestattet, welcher sich perfekt in das harmonische Gesamtbild einfügt. Dabei ist Großzügigkeit stets ein zentraler Punkt dieser schönen Immobilie. Zahlreiche Fensterfronten und der direkte Zugang zu dem Balkon unterstreichen die besondere Atmosphäre. Dieser großzügige Balkon mit der Ausrichtung Westen bietet einen wunderbaren Ausblick über Wenzenbach und seiner schönen Landschaft. Auch die hell geflieste Küche mit praktischer Durchreiche besticht durch ihren großzügigen Schnitt, wodurch Ihnen ausreichend Platz zur Verwirklichung Ihrer individuellen Vorstellungen für die eigene Einbauküche zur Verfügung steht. Diese bietet somit genügend Platz für Kochabende – ein Traum für jeden Hobbykoch! Mit der schönen edlen Holzterrasse mit Holzhandlauf gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Dort erwarten Sie zwei geräumige Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne, zwei Waschbecken und viel Tageslicht. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und kann als Dachstudio für ein Arbeits-, Spielzimmer oder Homeoffice genutzt werden. Hier sorgen große Dachflächenfenster für eine angenehme Lichtdurchflutung und auch einen schönen Aussicht. Im Untergeschoss befindet sich eine vollwertige Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, einer schönen Terrasse mit einem Gartenbereich, ein Badezimmer mit Dusche und ein großes Wohnzimmer mit einer offenen Küche. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und hat einen direkten Zugang zu der Terrasse. Diese Wohnung ist perfekt geeignet für Gäste oder als Rückzugsort für ein Familienmitglied. Für Ihr Auto gibt es in dem großen Einfahrtsbereich ein Stellplatz und eine eigene Garage. Das Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für die Gartenutensilien. Das schöne Einfamilienhaus verfügt in dem Wohnbereich über einen ansprechenden großformatigen Fliesenboden und hochwertige Laminat-Vinylböden. Der

große und gepflegte Gartenbereich kann mit Beeten bepflanzt werden oder ganz nach Ihrem Gusto mit einer Eventterrasse oder einer gemütlichen Gartenlounge versehen werden. Leben Sie Ihren grünen Daumen aus oder verbringen Sie entspannte Grillabende mit der Familie oder Freunden.



Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## Details of amenities

- bevorzugte und sehr ruhige Wohnlage in Wenzenbach
- keine Durchfahrtsstraße
- geräumige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung
- hochwertige und massive Ziegelbauweise
- schönes Gartengrundstück
- Dachterrasse möglich
- ausgebautes Dachstudio für zusätzliche Wohnfläche
- neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Niedertemperatur Ölheizung Vitola 111 - Baujahr 2004 bereits kompatibel mit Viessmann App und Geofence Steuerung
- wenige Gehminuten zum Einkaufen
- Garage und Stellplatz im Freien

Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## All about the location

Gute Verkehrsanbindung: Wenzenbach liegt nur wenige Kilometer östlich von Regensburg und ist über die A93 und die B16 schnell zu erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut. Natur und Erholung: Wenzenbach liegt inmitten einer reizvollen Landschaft mit vielen Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Spaziergehen. Der Ort selbst hat einen schönen Ortskern mit gepflegten Grünanlagen. Vielfältiges Freizeitangebot: Wenzenbach bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Hierzu zählen unter anderem ein Freibad, ein Tennisplatz und ein Skatepark. Gute Infrastruktur: In Wenzenbach finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken. Kulturelle Highlights: Regensburg ist eine Stadt mit einer reichen Geschichte und vielen kulturellen Highlights. Hierzu zählen unter anderem der Dom St. Peter, das Schloss Thurn und Taxis und die Steinerne Brücke. Hoher Freizeitwert: Wenzenbach ist ein Ort, an dem man sich wohlfühlen und zur Ruhe kommen kann. Die Nähe zur Natur und die guten Freizeitmöglichkeiten tragen dazu bei, dass man hier auch nach Feierabend noch viel erleben kann.

Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.9.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981. Die Energieeffizienzklasse ist C.



Property ID: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)