

Nittendorf / Etterzhausen

# Exklusives Wohnen am Domspatzenberg – Ihr Traumhaus in Regensburgs begehrtester Villengegend!

Property ID: 24119036



PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 220 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 1.500 m<sup>2</sup>

Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

- 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: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## At a glance

Property ID	24119036
Living Space	ca. 220 m <sup>2</sup>
Roof Type	Gabled roof
Rooms	8
Bedrooms	4
Bathrooms	2
Year of construction	1978
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	325.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	151.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	19.02.2034	Energy efficiency class	E
Power Source	Oil		

Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## The property



Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## The property



Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## The property



Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## The property





Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## The property



Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## The property



Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## The property



Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## The property



Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## The property



Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## The property



Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## The property



Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## The property





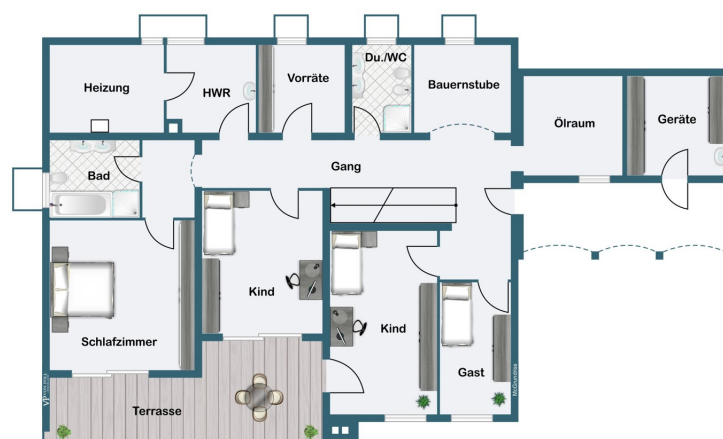
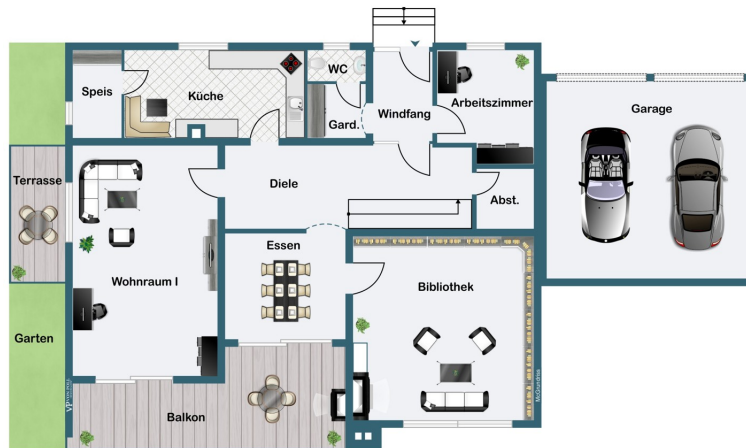
Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

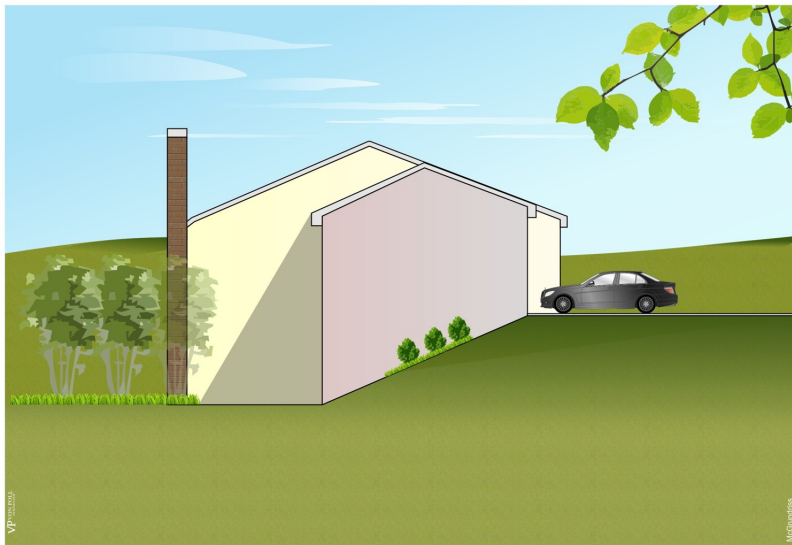
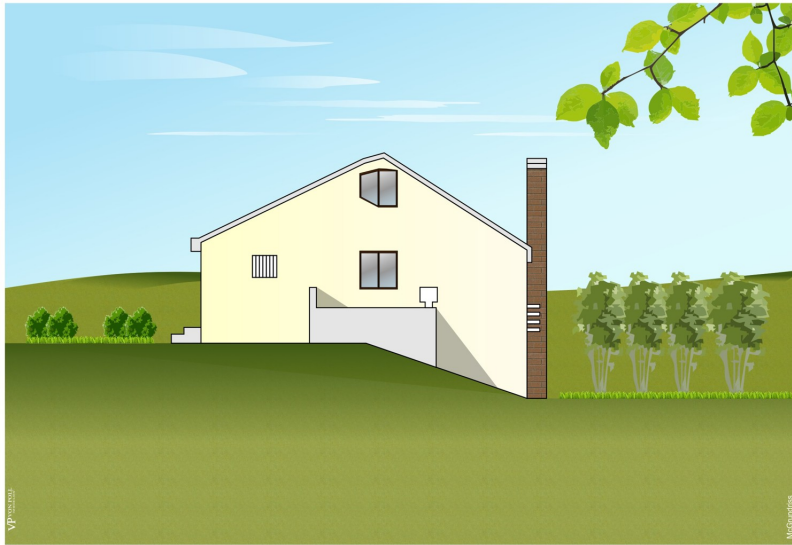
## The property



Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## 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: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## A first impression

Willkommen am Domspatzenberg, der exklusivsten Villengegend im Großraum Regensburg. Hier, in einer der begehrtesten und teuersten Wohnlagen der Region, erwarten Sie traumhafte Architektur, großzügige Grundstücke und beeindruckende Ausblicke. Der Domspatzenberg ist bekannt für seine hochwertigen Architektenhäuser, die Individualität und Stil auf höchstem Niveau verkörpern. Nur wenige Minuten von Regensburg entfernt, bietet diese Wohngegend Ruhe und Privatsphäre in direkter Nähe zur Stadt. Dieses außergewöhnliche Einfamilienhaus am Domspatzenberg befindet sich inmitten einer erlesenen Nachbarschaft und besticht durch seine luxuriöse Lage mit Panoramablick auf das idyllische Tal von Etterzhausen. Die Nähe zu Regensburg ermöglicht eine schnelle Anbindung an die Stadt, während der Dultplatz und der charmante Stadtteil Stadtamhof mit seinen exklusiven Cafés und Boutiquen nur einen kurzen Ausflug entfernt sind. Das Haus erstreckt sich über zwei Etagen und bietet großzügige 200 Quadratmeter Wohnfläche, verteilt auf acht Zimmer. Das Anwesen liegt auf einem 1.500 Quadratmeter großen Hanggrundstück, umgeben von einem weitläufigen Garten, der für Ruhe und Entspannung sorgt. Eine geräumige Doppelgarage mit viel Stauraum ist seitlich des Hauses platziert, und der stilvolle Eingangsbereich mit Windfang und Garderobe vermittelt schon beim Betreten einen Eindruck von Großzügigkeit. Das Haus wurde in hochwertiger und fortschrittlicher Bauweise mit Porenbeton errichtet, der durch seine exzellenten Wärmedämm- und Schalldämmungseigenschaften überzeugt. Diese moderne Bauweise sorgt nicht nur für ein angenehmes Raumklima, sondern auch für eine hohe Energieeffizienz und eine besonders langlebige Konstruktion. Die fortschrittlichen Baustoffe tragen maßgeblich zur Wertbeständigkeit des Gebäudes bei und unterstreichen den exklusiven Charakter dieser Immobilie. Im Erdgeschoss finden Sie einen offenen Essbereich, eine beeindruckende Bibliothek mit offenem Kamin sowie ein geräumiges Wohnzimmer mit Zugang zur sonnigen Terrasse und einer eleganten Balkonloggia. Die angrenzende Küche ist mit hochwertigen Einbaugeräten ausgestattet und bietet einen gemütlichen Essplatz. Ein Hauswirtschaftsraum sorgt für zusätzlichen Komfort. Eine elegante Holzterrasse mit schmiedeeisernem Geländer führt in die untere Etage, die ebenso großzügig gestaltet ist. Hier erwarten Sie vier weitere Zimmer, darunter eine charmante Bauernstube mit Holzbalkendecke, die perfekt für gesellige Abende ist. Drei weitere Räume bieten ausreichend Platz für Kinder oder Gäste, ergänzt durch ein separates Kinderbad. Am Ende des Flurs liegt das großzügige Elternschlafzimmer mit eigenem Bad und direktem Zugang zur Terrasse. Die bodentiefen Fenster in allen Zimmern lassen viel Licht herein und führen zu den großzügigen Terrassenbereichen, die nahtlos in den weitläufigen Garten übergehen – ein Paradies für Kinder und Hobbygärtner. Ein besonderes Highlight

ist der große Balkon mit Loggia, der einen beeindruckenden Blick über das Tal von Etterzhausen und den gepflegten Garten bietet. Hier genießen Sie die Ruhe und Exklusivität dieser besonderen Lage. Die Doppelgarage bietet nicht nur Platz für Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum. Im Untergeschoss der Garage gibt es einen weiteren Raum, der sich ideal als Lagerfläche oder für andere Zwecke eignet. Dieses repräsentative Einfamilienhaus am Domspatzenberg vereint exklusives Wohnen in einer der besten Lagen Regensburgs mit einer großzügigen Raumaufteilung, fortschrittlicher Bauweise und einer traumhaften Aussicht. Es ist die perfekte Wahl für anspruchsvolle Käufer, die das Besondere suchen und den Komfort eines luxuriösen Zuhauses schätzen. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 03.11.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## Details of amenities

**Erstklassige Lage:** Domspatzenberg in Etterzhausen, eine exklusive Adresse mit unvergleichlichem Ausblick auf das Tal von Etterzhausen.

**Traumhafter Blick:** Großzügige Terrassenbereiche und Balkon mit Loggia bieten einen atemberaubenden Ausblick auf die malerische Umgebung.

**Bequeme Anbindung:** Nur wenige Minuten Fahrtzeit von der historischen Stadt Regensburg entfernt, mit schnellem Zugang zum Dultplatz und den charmanten Cafés von Stadtamhof.

**Großzügiges Wohnkonzept:** Über 200 Quadratmeter Wohnfläche auf zwei Etagen mit acht Zimmern und großzügigen Dielenbereichen.

**Exklusive Ausstattung:** Offener Kamin, hochwertige Einbauküche, elegante Holzterrasse mit geschmiedeten Geländern, und vieles mehr.

**Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten:** Bauernstube, Arbeitszimmer, Bibliothek, Kinderzimmer – für jeden Bedarf ist gesorgt.

**Perfekter Familienwohnsitz:** Großes Elternschlafzimmer mit eigenem Bad, Kinderbad, und reichlich Platz für gemeinsame Aktivitäten im Freien.

**Komfortable Annehmlichkeiten:** Doppelgarage, Hauswirtschaftsraum, und ein eigener Wasch- und Bügelraum für mühelose Hausarbeit.

**Fortschrittliche Bauweise mit Porenbeton:**

Das Haus wurde in modernster Bauweise mit Porenbeton errichtet, einem innovativen Baustoff, der eine Vielzahl von Vorteilen bietet:

**Hervorragende Wärmedämmung:** Porenbeton ist für seine ausgezeichneten Dämmwerte bekannt, was den Energieverbrauch des Hauses erheblich reduziert. Dies sorgt für ein angenehmes Raumklima im Sommer und hält die Wärme im Winter im Haus, wodurch Heizkosten gesenkt werden.

**Exzellente Schalldämmung:** Die poröse Struktur des Materials bietet zudem eine optimale Schalldämmung, was besonders in einer ruhigen, exklusiven Lage wie dem Domspatzenberg zur Erhaltung der Privatsphäre beiträgt. Sie genießen also nicht nur die Ruhe der Umgebung, sondern sind auch innerhalb des Hauses vor störenden Geräuschen bestens geschützt.

**Hochwertige und langlebige Bauweise:** Porenbeton ist extrem widerstandsfähig gegenüber Witterungseinflüssen, was die Langlebigkeit und den Wert der Immobilie langfristig sicherstellt. Gleichzeitig ist es feuerbeständig und bietet somit zusätzlichen Schutz.

**Nachhaltigkeit:** Dieser Baustoff besteht aus natürlichen Rohstoffen, was ihn umweltfreundlich und ressourcenschonend macht. Wer auf Nachhaltigkeit und Energieeffizienz setzt, trifft mit Porenbeton die richtige Wahl.

Flexibilität in der Gestaltung: Porenbeton lässt sich leicht verarbeiten und ermöglicht somit eine flexible und individuelle Gestaltung der Räume. Dies sorgt für ein offenes, modernes Wohngefühl, das den exklusiven Charakter der Immobilie unterstreicht. Das Haus am Domspatzenberg kombiniert somit die Vorteile einer hochwertigen, fortschrittlichen Bauweise mit der Exklusivität der Lage und den Annehmlichkeiten eines luxuriösen Zuhauses.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro.

Besichtigungszeitraum am Sonntag, 03.11.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung



Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## All about the location

Die exklusive Anwesen in Etterzhausen bietet nicht nur eine bezaubernde Wohnlage, sondern auch eine Vielzahl an Annehmlichkeiten. Die ruhige und dennoch zentrale Lage am Domspatzenberg garantiert eine erstklassige Lebensqualität. Von hier aus erreichen Sie die historische Stadt Regensburg in nur wenigen Minuten mit dem Auto, während der nahegelegene Dultplatz bequemes Parken und einen unmittelbaren Zugang zu den charmanten Cafés im Stadtteil Stadtamhof bietet. Das Haus selbst profitiert von der begehrten Lage am Domspatzenberg und bietet einen unvergleichlichen Blick auf das idyllische Tal von Etterzhausen. Die großzügigen Terrassenbereiche und der Balkon mit Loggia bieten die ideale Umgebung, um die Schönheit der Umgebung zu genießen und zu entspannen. Zudem ermöglicht die Nähe zu Regensburg eine einfache Erreichbarkeit aller Annehmlichkeiten der Stadt, während Sie gleichzeitig von der Ruhe und Gelassenheit der Vorstadt profitieren können. Insgesamt bietet der Domspatzenberg in Etterzhausen eine einzigartige Gelegenheit für anspruchsvolle Käufer, die den Komfort und die Exklusivität eines hochwertigen Zuhauses in einer erstklassigen Lage zu schätzen wissen. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 03.11.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 151.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1978. Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 24119036 - 93152 Nittendorf / Etterzhausen

## 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)