

Pentling

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

Número da propriedade: 24119039



PREÇO DE COMPRA: 495.000 EUR • ÁREA: ca. 177 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 6 • ÁREA DO TERRENO: 581 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## Numa vista geral

Número da propriedade	24119039	Preço de compra	495.000 EUR
Área	ca. 177 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa unifamiliar / Moradia
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Quartos	6	Modernização / Reciclagem	2023
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda
Ano de construção	1998		
Tipo de estacionamento	1 x Car port		

Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento por chão radiante	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	77.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	16.11.2033	Classificação energética	C
Aquecimento	Elétrico	Ano de construção de acordo com o certificado energético	1998

Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



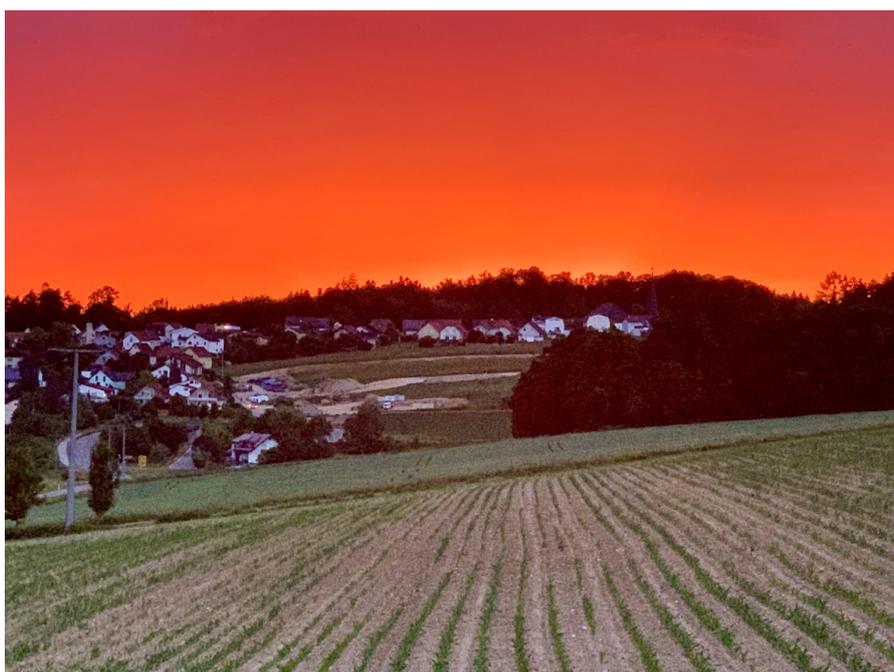
Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## O imóvel



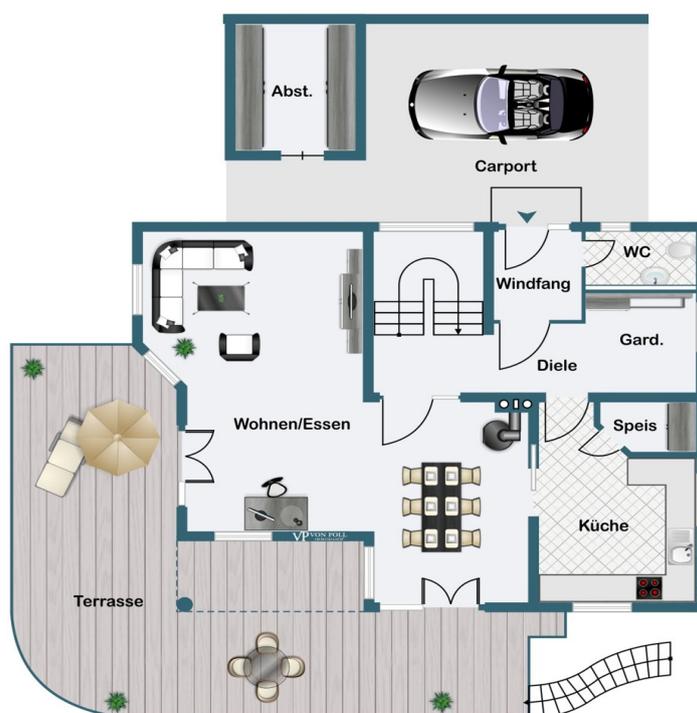
Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

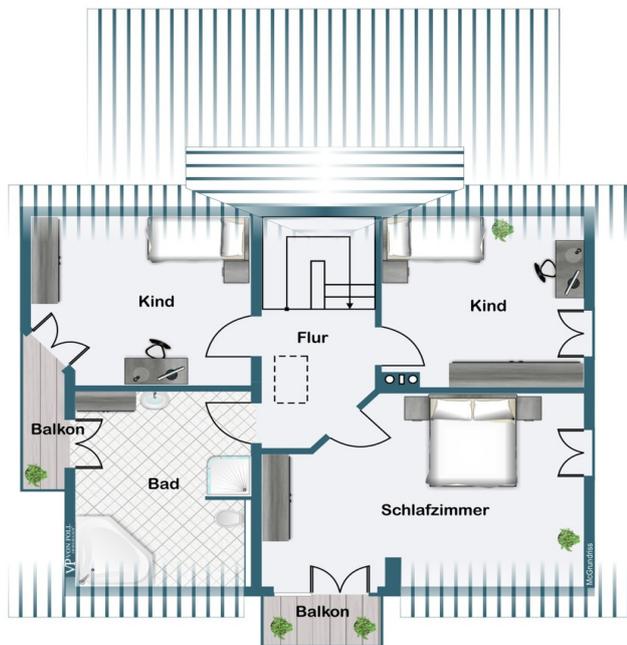
## O imóvel

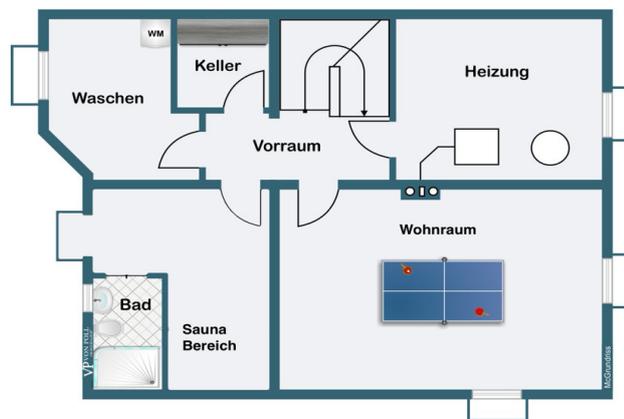


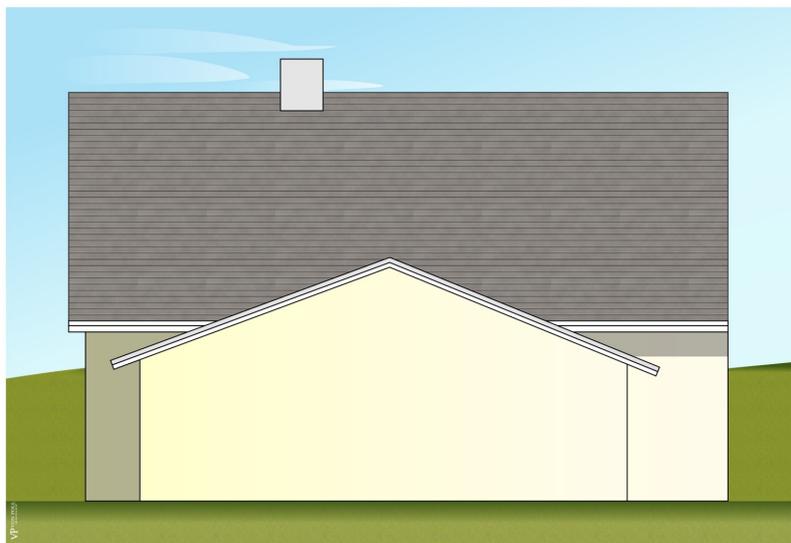
Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## Plantas dos pisos









Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## Uma primeira impressão

Traumhaftes Architektenhaus in bester Lage von Niedergerbraching bei Regensburg. Inmitten der malerischen Landschaft von Niedergerbraching, 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

**Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling**

## Detalhes do equipamento

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

**Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling**

## Tudo sobre a localização

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

Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 24119039 - 93080 Pentling

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)