



EXPOSE

Unvergleichliche Wohlfühlatmosphäre dank Echtholz-Interieur

ökologisches (Familien-)Traumhaus nahe Regensburg

Keyfakts

Wohnfläche:	ca. 350 m ²
Nutzfläche:	ca. 110 m ² plus Garage
Grundstücksfläche:	ca. 3.906 m ²
Baujahr:	ca. 2014
Zimmeranzahl:	14 Zimmer
Befeuerung/Heizung:	PV-Anlage, Luft-Wärme-Pumpe
Bauart:	Höchst ökologische Bauweise (Thoma 100-Haus)
Zustand:	neuwertiger Zustand
Garage:	Doppelgarage
Besonderheiten:	Erd- und Weinkeller, Heimkino, Grundofen, Saunabereich, Gira-Bussystem etc.



Kaufpreis
2.700.000 EUR





Das Haus in der Übersicht

Das Haus wurde circa 2014 erbaut und befindet sich in einem neuwertigen Zustand. Auf einem Grundstück von etwa 3.906 Quadratmetern bietet es eine Wohnfläche von circa 350 Quadratmetern sowie Terrassen und eine Doppelgarage. Zu den Highlights gehören ein Erd- und Weinkeller, ein Heimkino, ein Grundofen, ein Saunabereich und ein Gira-Bussystem. Schon 2014 war dieses Haus seiner Zeit weit voraus, mit einem Energieverbrauch von nur 17 kWh/(m²a).

- § **Ökologisches Traumhaus in der Nähe von Regensburg**
- § **Großes Grundstück mit vielen weiteren Ausbaumöglichkeiten**
- § **50 Jahre Garantie für die technische Funktionsfähigkeit des Hauses**
- § **Ein hoher Autarkiegrad (geringe Nettoenergiekosten)**
- § **Neuwertiger Zustand**
- § **Vom ökologischen Standpunkt seiner Zeit voraus**
- § **Durchdachte Bauplanung**



Umgebung

Wenzenbach

Dieses Traumamwesen befindet sich direkt in Wenzenbach, einer malerischen Gemeinde in der Nähe von Regensburg.

Eingebettet in die sanften Hügel der Oberpfalz, bietet der Ort idyllische Naturerlebnisse und gehört zu den ruhigsten und charmantesten Gemeinden der Region





Außenanlage



Außenanlage

Ein Traumgarten, der keine Wünsche offen lässt

Die großzügige Außenanlage des Hauses mit einer Gesamtfläche des Grundstücks von 3906 m² lädt zum Verweilen im Freien ein. Ein Gartenhaus, ein Gewächshaus und ein Spielplatz bieten vielfältige Möglichkeiten zur Nutzung. Eine Terrasse lädt zum Entspannen ein, während ein Erdkeller und ein Kaminholzlager praktische Ergänzungen für das tägliche Leben im Grünen sind.



Großzügiger Garten mit Gartenhaus und Gewächshaus



Erdkeller und Kaminholzlager

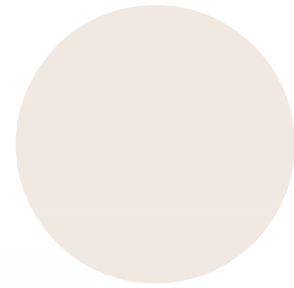


Gemütliche Terrasse



Eigener Spielplatz







Highlights

Das Anwesen bietet viele Highlights

Doppelgarage

Sie bietet nicht nur ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge und andere Utensilien.

Außerdem ermöglicht sie eine bequeme und sichere Unterbringung Ihrer Fahrzeuge und saisonalen Gegenstände

Gartenhaus

Mit genügend Platz für Gartengeräte, Möbel oder sogar als Rückzugsort für kreative Projekte bietet das Gartenhaus eine flexible Nutzungsmöglichkeit.

Spielplatz

Kinder kommen auf dem liebevoll gestalteten Spielplatz auf ihre Kosten. Er bietet einen sicheren und unterhaltsamen Ort für Kinder jeden Alters, um sich zu entfalten und gemeinsam schöne Momente im Freien zu erleben.

Weinkeller

Im Garten dieses ökologischen Traumhauses befindet sich auch ein exquisiter Weinkeller, der Weinliebhabern die Möglichkeit bietet, ihre Sammlung in einem optimalen Umfeld zu lagern und zu genießen.



„Gib jedem Raum
seine eigene Seele
und kreiere
Wohnträume, die
Geschichten
erzählen.“



Wohnen, leben, lieben - in diesem Haus
vereinen sich nicht nur Räume und Möbel,
sondern auch Erinnerungen, Träume und das
Herzblut einer Familie.









Gartenhaus

Das Gartenhaus in diesem Anwesen ist mehr als nur ein einfacher Schuppen – es ist ein vielseitiger Raum für Entspannung und Aktivitäten im Freien. Weit mehr als nur rein Lagerraum bietet es den perfekten Rückzugsort für kreative Projekte und eine flexible Nutzungsmöglichkeit, die den Gartenbereich des Hauses optimal ergänzt.





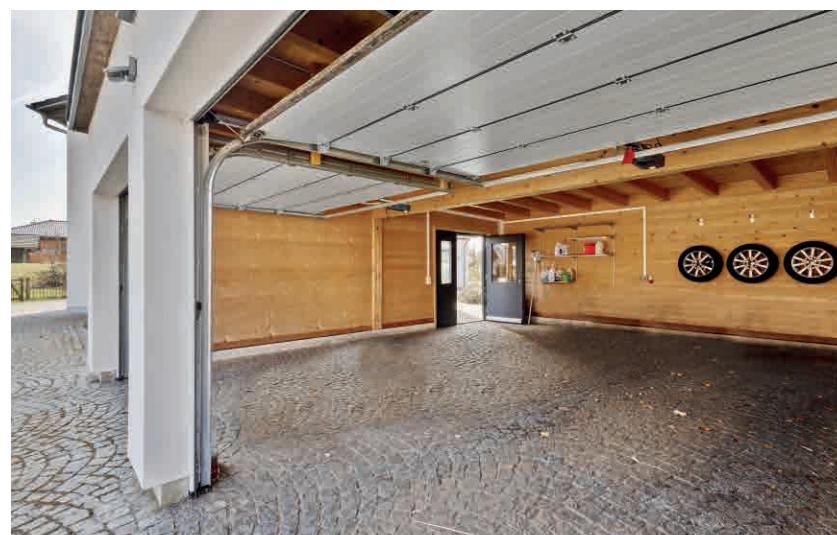
Erd- und Weinkeller

Es befindet sich auch ein autonomer, pittoresker Erd- und Weinkeller im Garten des Hauses, wo die Zeit stehen zu bleiben scheint und ihre edelsten Tropfen in einem Ambiente aus stilvollem Charme auf ihre Genießer warten.



Garage

Die große Doppelgarage bietet nicht nur ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge und andere Utensilien.





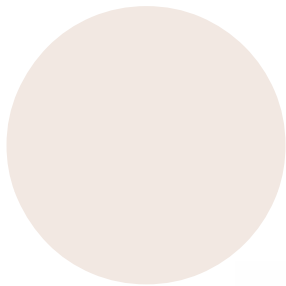
Erdgeschoss

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss dieses traumhaften Anwesens besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Hier im Herzstück des Hauses befinden sich die gemütlichen Wohnräume, darunter die Küche mit Essbereich und anschließendem Wohnbereich, der durch seinen modernen Kamin und die hohen Fenster an Gemütlichkeit kaum zu übertreffen ist. Zusätzlich gibt es einen geräumigen Hauswirtschaftsraum für Waschmaschine, Trockner und andere Haushaltsgeräte.





Eingangsbereich

Heller Eingangsbereich in Holzoptik

Der Eingangsbereich des Erdgeschosses strahlt Helligkeit und Freundlichkeit aus und lädt Besucher mit einem einladenden Ambiente ein. Ein Sideboard und eine Bank in Holzoptik verleihen dem Raum einen warmen und einladenden Charakter, während er gleichzeitig praktischen Stauraum bietet.





Edrgeschoss



Ankleide und Waschraum

Ordnung und Effizienz im Alltag werden hier spielend leicht erreicht

Im Erdgeschoss befindet sich eine großzügige Ankleide, die mit praktischen Aufbewahrungslösungen und einer durchdachten Organisation punktet. Der angrenzende Waschraum bietet Ihnen die Möglichkeit, Ihre Kleidung und Textilien komfortabel zu waschen und zu pflegen, während Sie gleichzeitig von einem gut durchdachten Raumkonzept profitieren.

Helle Farben, natürliche Materialien und eine geschickte Raumgestaltung schaffen eine einladende und angenehme Atmosphäre, die zum Verweilen und Entspannen einlädt, egal, ob Sie sich für den Tag vorbereiten oder Ihre Kleidung frisch halten möchten.





Essbereich

Hier werden Erinnerungen mit Familie und Freunden geschaffen

Der Essbereich des Hauses ist ein Ort der Zusammenkunft und des Genusses, wo Familie und Freunde sich versammeln, um gemeinsam zu speisen und kostbare Momente zu teilen. Mit einem großzügigen Tisch und bequemen Stühlen bietet dieser Bereich ausreichend Platz für gesellige Mahlzeiten und festliche Anlässe.

Die offene Gestaltung ermöglicht einen nahtlosen Übergang zum Wohnbereich und zur Küche, während große Fenster einen herrlichen Blick auf den Garten und die umliegende Natur bieten





Wohnzimmer

Die Seele baumeln lassen bei jedem Wetter

Im Untergeschoss erwartet Sie außerdem das Wohnzimmer, das Gemütlichkeit und Entspannung verspricht. Mit einer großzügigen Wohnlandschaft, die zum Verweilen einlädt, und einem modernen Kamin, der wohlige Wärme spendet, ist dieser Raum der ideale Ort, um sich zurückzulehnen und die Seele baumeln zu lassen.

Große Fenster lassen viel Tageslicht herein und bieten einen malerischen Blick auf den Garten. Ob Sie einen Filmabend mit der Familie verbringen oder sich einfach nur entspannen möchten, das Wohnzimmer im Untergeschoss lädt dazu ein, kostbare Momente in einer behaglichen Atmosphäre zu genießen.





Küche

Kulinarische Kreativität und geselliges Beisammensein

Die Küche im Untergeschoss ist mehr als nur ein Ort zum Kochen - sie ist ein Raum, der zum Ausprobieren und Genießen einlädt. Mit einer großzügigen Arbeitsfläche, modernen Geräten und reichlich Stauraum bietet diese Küche alle Annehmlichkeiten, die Sie für die Zubereitung köstlicher Mahlzeiten benötigen. Die offene Gestaltung ermöglicht eine nahtlose Verbindung zum Ess- und Wohnbereich, während ein Fenster einen Blick auf den Garten und die umliegende Natur bietet.

Egal, ob Sie ein schnelles Frühstück zubereiten oder ein festliches Abendessen genießen möchten, die Küche im Untergeschoss ist der perfekte Ort, um Ihre kulinarischen Kreationen zum Leben zu erwecken und unvergessliche gastronomische Erlebnisse zu schaffen.





Schlafzimmer

Der perfekte Rückzugsort

Das Schlafzimmer in diesem Haus ist ein wahrer Rückzugsort, der mit seiner stilvollen Gemütlichkeit und durchdachten Gestaltung beeindruckt.

Große Fenster lassen viel natürliches Licht herein und bieten einen beruhigenden Blick auf den Garten, wodurch eine entspannende Atmosphäre entsteht. Hochwertige Materialien und warme Holztöne sorgen für ein harmonisches Raumklima, das zum Entspannen einlädt.





Schlafzimmer – Impressionen



Bad

Luxuriöses und funktionales Badezimmer mit Wohlfühlfaktor

Das Badezimmer im Erdgeschoss besticht durch Funktionalität und Ästhetik. Mit modernen Armaturen, stilvollen grauen Fliesen und einer großzügigen Dusche bietet es Komfort und Luxus zugleich.

Große Fenster lassen natürliches Licht herein und schaffen eine helle und einladende Atmosphäre. Hier können Sie sich auch zwischendurch erfrischen.







Obergeschoss

Obergeschoss

Das Obergeschoss als Zentrum von Komfort und Behaglichkeit

Im Obergeschoss erwartet Sie ein großzügiges Bad, das von natürlichem Licht durchflutet wird und mit modernen Annehmlichkeiten wie offener Dusche und Badewanne ausgestattet ist. Ein heller Flur mit Oberlicht führt zu den fünf Schlafzimmern dieses Geschosses.

Das Hauptschlafzimmer beeindruckt mit einem zusätzlichen Ankleidezimmer für zusätzlichen Komfort und Stauraum. Ein weiteres Schlafzimmer bietet einen herrlichen Blick auf den Garten und verleiht dem Raum eine besonders angenehme Atmosphäre. Das weitere Badezimmer mit Dusche und WC, sorgt für eine praktische Möglichkeiten für die tägliche Hygiene der ganzen Familie. Durch ein zusätzliches Schlafzimmer mit Mezzanine wird eine Schlafmöglichkeit der besonderen Art geboten und ermöglicht es, Gäste bequem unterzubringen.







5 Schlafzimmer und 1 Ankleidezimmer

Genug Platz für alle

Im Obergeschoss erwartet Sie eine großzügige Raumaufteilung mit insgesamt fünf Schlafzimmern, die ausreichend Platz für die gesamte Familie bieten. Ein zusätzliches Ankleidezimmer sorgt für zusätzlichen Komfort und eine praktische Organisation Ihrer Kleidung und Accessoires. Mit einem herrlichen Blick auf den Garten und einer angenehmen Atmosphäre bieten die Schlafzimmer eine ruhige und entspannende Umgebung zum Ausruhen und Entspannen.

Diese großzügige Raumaufteilung im Obergeschoss ermöglicht es der ganzen Familie, ihren eigenen privaten Raum zu genießen und sich gleichzeitig in einem gemeinsamen Zuhause zu vereinen.





Schlafzimmer 1





Schlafzimmer 2





Schlafzimmer 3





Schlafzimmer 4





Schlafzimmer 5





Ankleidezimmer



2 Badezimmer

Doppelter Luxus für Ihre Erholungsoase – wo Entspannung zum Lebensgefühl wird

Das Obergeschoss kann direkt mit zwei modernen Badezimmern aufwarten, die den Komfort und die Bedürfnisse aller Bewohner erfüllen. Mit stilvollen Armaturen und geräumigen Duschen bieten diese Badezimmer alles, was Sie für Ihre tägliche Pflege benötigen.

Eines der Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das andere über eine Dusche verfügt, um den unterschiedlichen Vorlieben gerecht zu werden. Diese hochwertig gestalteten Badezimmer bieten nicht nur Funktionalität, sondern auch eine angenehme Atmosphäre, in der Sie sich entspannen und erfrischen können.





Badezimmer 1





Badezimmer 2





Kellergeschoss



Kellergeschoss

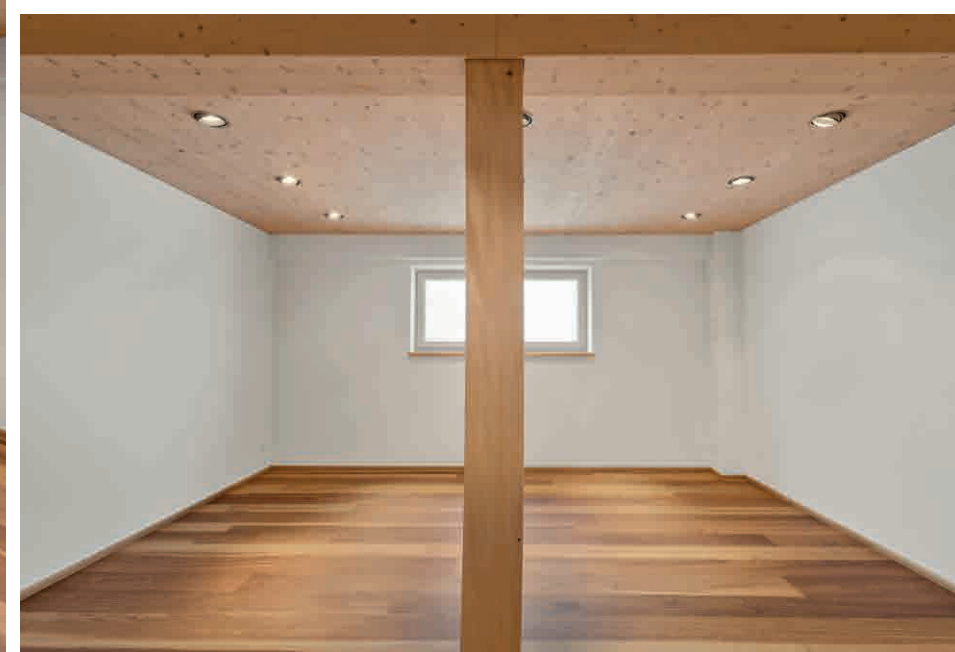
Ihr persönliches Refugium im Kellergeschoss

Im Kellergeschoss erwartet Sie ein exklusives Heimkino, das perfekt für Filmabende und Unterhaltung geeignet ist. Mit hochwertiger Audio- und Videotechnik sowie bequemen Sitzmöbeln bietet dieses Heimkino ein authentisches Kinoerlebnis im eigenen Zuhause. Darüber hinaus bietet das Kellergeschoss weitere Räume wie praktische Abstellräume für die Lagerung von Gegenständen. Drei weitere Räume können ausgebaut werden oder als Lagerräume genutzt werden. Diese vielseitige Raumaufteilung im Kellergeschoss bietet zahlreiche Möglichkeiten, das Haus nach Ihren individuellen Bedürfnissen zu nutzen und zu gestalten.

Ein weitere Highlight ist sicher auch die Sauna mit Ruhezone. Sie ist mit hochwertigen Materialien und moderner Technik ausgestattet, um Ihnen ein authentisches Saunaerlebnis zu bieten. Nach einem erholsamen Saunagang können Sie sich in der Ruhezone entspannen und die wohlige Wärme auf sich wirken lassen.







Heimkino

Wo Kinounterhaltung zum Privatvergnügen wird

Das Heimkino im Kellergeschoss verspricht ein erstklassiges Entertainment-Erlebnis, das alle Sinne anspricht. Ausgestattet mit modernster Audio- und Videotechnik sowie bequemen Sitzgelegenheiten bietet es den perfekten Ort für Filmabende, gesellige Unterhaltung und unvergessliche Momente mit Familie und Freunden.





Spa & Wellness

Ihre ureigene Quelle der Entspannung

Das Kellergeschoss verwandelt sich in Ihre ganz persönliche Oase der Entspannung und des Wohlbefindens, und das alles in der Privatsphäre Ihres eigenen Zuhauses. Hier erwartet Sie ein exklusiver Spa-Bereich mit einer luxuriösen Sauna und weiteren Wellness-Einrichtungen, die zum Verweilen und Genießen einladen.

Entfliehen Sie dem Alltagsstress, tauchen Sie ein in eine Welt der Ruhe und Erholung und lassen Sie sich verwöhnen, während Sie das Leben in vollen Zügen genießen – ganz bequem in Ihrem eigenen Zuhause.





3 Zimmer zur individuellen Nutzung

Raum zur Selbstverwirklichung - Gestalten und entfalten Sie Ihre persönlichen Visionen

In diesem Haus stehen Ihnen drei Zimmer zur individuellen Nutzung zur Verfügung, die Raum für Ihre persönlichen Träume und Visionen bieten. Ob als Arbeitszimmer, Hobbyraum oder Rückzugsort für kreative Projekte - Ihrer Fantasie sind keine Grenzen gesetzt.

Diese vielseitigen Räume lassen sich ganz nach Ihren Bedürfnissen gestalten und bieten die Möglichkeit, Ihren eigenen Lebensstil und Ihre Leidenschaften zum Ausdruck zu bringen.





Hausanschluss und Heizung

Effiziente Energieversorgung und wohlige Wärme

Im Kellergeschoss befindet sich der Hausanschlussraum, der das Herzstück der technischen Versorgung des Hauses bildet. Hier werden alle wichtigen Anschlüsse für Wasser, Strom und Telekommunikation gebündelt und verteilt.

Zudem beherbergt dieser Raum die Heizungsanlage, die für eine komfortable Raumtemperatur und warmes Wasser im gesamten Haus sorgt. Mit modernster Technik ausgestattet gewährleistet die Heizungsanlage eine effiziente und zuverlässige Versorgung, damit Sie sich jederzeit rundum wohl fühlen können.







Energieausweis

Bemerkenswerte

Energieeffizienz – ein Schritt in eine umweltbewusstere Zukunft

Dieses Haus ist weit seiner Zeit voraus. Mit innovativen Technologien und nachhaltigen Bauweisen setzt es einen neuen Standard für umweltbewusstes Wohnen. Von der hochmodernen Heizungsanlage bis hin zu den energieeffizienten Fenstern und der Wärmedämmung wurde jedes Detail sorgfältig durchdacht, um den Energieverbrauch zu minimieren und die Betriebskosten zu senken.

Diese wegweisende Herangehensweise nicht nur an den Komfort, sondern auch an die Umweltverträglichkeit, macht dieses Haus zu einer Investition in die Zukunft, die heute schon Realität ist.

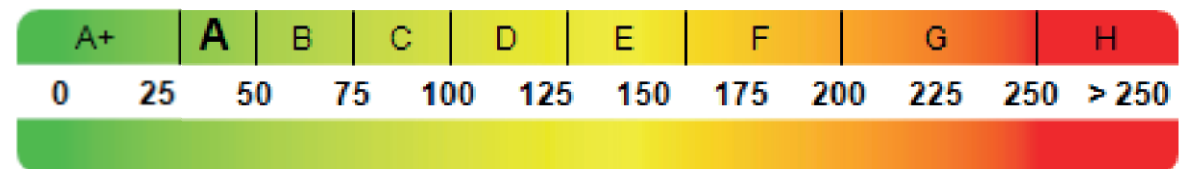
Energieausweisdaten

Ausweisart:	bedarfsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis:	2014
Hauptenergieträger:	Gas
Energieeffizienzklasse:	A
Endenergiebedarf:	49 kWh/(m².a)



Endenergiebedarf dieses Gebäudes

49,0 kWh/(m².a)



Dirk Pochat

“

Entdecken Sie Ihr
nachhaltiges Traumhaus -
ein Ort, wo Luxus auf grüne
Eleganz trifft und Ihre
Wohnträume Wirklichkeit
werden.

”



Sparkassen Immobilien Vermittlungs-GmbH

Bei der Maklertätigkeit vertreten durch



Kontakt

Sparkasse Regensburg
Abteilung Immobilien
Neupfarrplatz 10, 93047 Regensburg
Telefon: +49 941/301-1730
Telefax: +49 941/301-1736
dirk.pochat@sparkasse-regensburg.de