

Neutraubling

# Verkauft - Charmantes und luxuriöses Wohnen!

????????? ??????????: 23119019



???? ??????: 698.000 EUR • ??????????: ca. 225 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 502 m<sup>2</sup>

??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

- ?? ??? ??????
- ?? ????????
- ???????????? ??????????
- ??????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ???????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ??????????????
- ?????????????? ????????????????

??????? ?????????: 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ?? ?????

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| ???????? ???? ????? | 23119019       |
| ????????            | ca. 225 m²     |
| ???? ???? ?         | ???????????? ? |
| ???? ?              | 7              |
| ???????? ? ?        | 3              |
| ???? ?              | 3              |
| ???? ?????          | 2000           |
| ???? ?????          | 1 x ?????      |

|              |                                                                                         |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| ???? ?       | 698.000 EUR                                                                             |
| ????         | ????????<br>????????                                                                    |
| ????         | Käuferprovision<br>beträgt 2,6775 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ???? ?????   | 2023                                                                                    |
| ????<br>???? | ????                                                                                    |
| ????         | ????, WC<br>????,<br>????, ?,<br>????<br>????, ?????                                    |

??????? ?????????: 23119019 - 93073 Neutraubling

????????????? ???????????

|                                                     |                      |                                                                              |               |
|-----------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                            | ????????? ?????????? | ?????????????????<br>???????????                                             | BEDARF        |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ??????? ???????<br>???????????                                               | 88.50 kWh/m²a |
| ?????????????<br>?????????????????<br>????????? ??? | 18.01.2033           | ????????????<br>??????????????<br>???????????                                | C             |
| ????? ???????????                                   | ??????               | ????? ?????????????<br>????????? ?? ??<br>?????????????<br>????????????????? | 2000          |

??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????





??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????



??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????





??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????





??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????



??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????



??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????





??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????



??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????



??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????





??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????



??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????





??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????





??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????





??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

?? ????????



??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

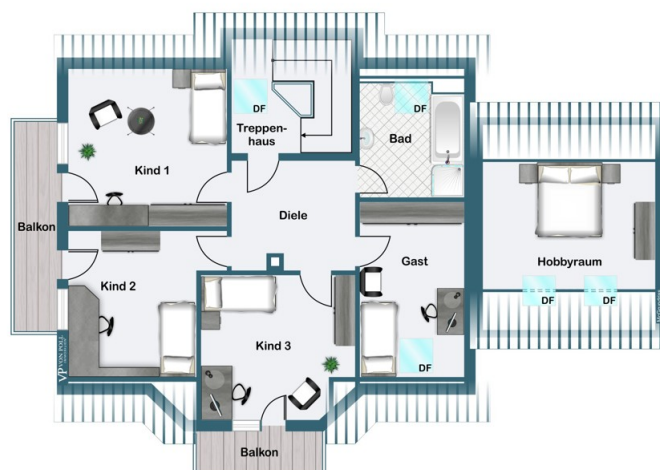
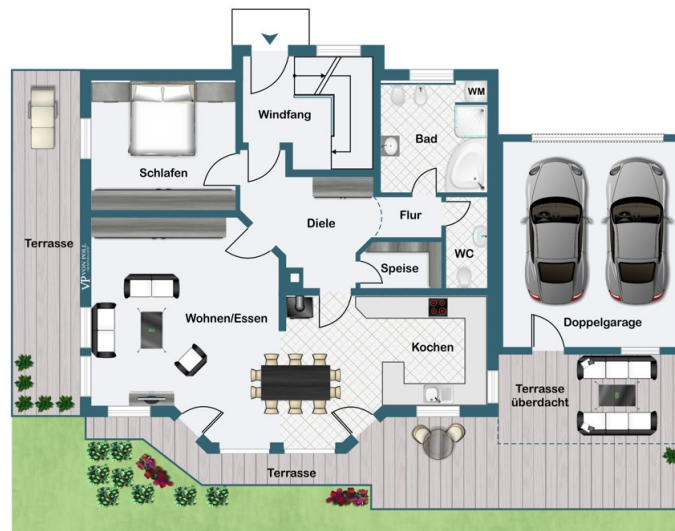
?? ????????

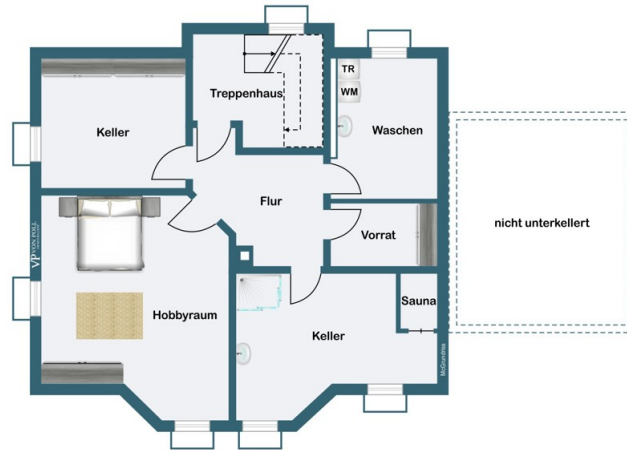




??????? ???????? : 23119019 - 93073 Neutraubling

???????







???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ????????? ??? ???????????.



??????? ?????????: 23119019 - 93073 Neutraubling

## ??? ?????? ???????????

Das hier angebotene Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und bevorzugten Wohnlage im Neubauwohngebiet Birkenfeld in Neutraubling. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre angenehme Atmosphäre und eine hohe Wohnqualität aus. Die Lage bietet eine gute Anbindung an die umliegenden Städte und die Infrastruktur der Region. Das Einfamilienhaus präsentiert sich in einem sehr gepflegten und neuwertigen Zustand. Es erstreckt sich über eine großzügige Wohnfläche von ca. 220 qm, die sich auf insgesamt 7 Zimmer verteilt. Eine weitere besondere Besonderheit des Hauses ist das Untergeschoss, welches über zwei zusätzliche Räume für ein Gästezimmer und einen Sauna-Wellnessbereich mit Infrarotkabine verfügt. Das Grundstück umfasst 500 qm und bietet einen wunderschön angelegten und gepflegten Garten mit wertvollem Pflanzenbestand, und lädt zum Entspannen und Verweilen im Freien ein, und bietet weiter einen überdachten Terrassenbereich an.

Das Haus wurde mit Blick auf eine Familie mit drei Kindern konzipiert. Mit fortschreitendem Alter der Kinder ermöglicht die räumliche Aufteilung des Hauses eine Trennung zwischen Eltern und Teenagern über zwei Ebenen. Darüber hinaus bietet das Haus ausreichend Platz für Büros oder mehrere Home-Offices, sodass auch die Möglichkeit besteht, geschäftliche Aktivitäten im eigenen Zuhause unterzubringen. Falls erforderlich, kann eine Einliegerwohnung mit minimalem Aufwand abgetrennt werden, um den eigenen Kindern eine separate Wohnung zu ermöglichen. Beim Bau des Hauses wurde auf die damals geltenden Normen für Niedrigenergiehäuser geachtet und erfüllt. Das Haus beeindruckt mit hochwertigem geöltem Parkettboden und italienischen Feinsteinzeug-Fliesen. Beim Betreten des Hauses gelangt man in einen großzügigen Eingangsbereich mit einem separaten Bereich für die Garderobe. Von dort aus gelangt man in die Diele, die zum Wohnbereich im Erdgeschoss führt.

Der Wohnbereich umfasst ein sehr geräumiges Wohnzimmer mit Essbereich und offener Küche. Die Küche ist mit allen technischen Geräten ausgestattet und verfügt über einen Thekenbereich. Bodentiefe Fenster sorgen für viel Tageslicht und bieten einen traumhaften Ausblick auf den Garten. Auf dieser Ebene befindet sich außerdem ein großes Badezimmer mit Dusche und Badewanne sowie ein Gäste-WC. Über eine Treppe mit edlem Edelstahlhandlauf gelangt man in das 1. Obergeschoss, das viel Potenzial mit zahlreichen Zimmern und großzügiger Wohnfläche bietet. Hier können je nach Bedarf Kinderzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer eingerichtet werden. Praktischerweise kann der Dachraum der Garage als Hobbyraum genutzt werden. Zwei Balkone in südlicher und westlicher Ausrichtung bieten einen schönen Ausblick. Auf dieser Ebene befindet sich auch ein großes Badezimmer mit Gäste-WC. Eine große Dachgaube vermittelt ein angenehmes Wohngefühl.

Im Untergeschoss, das in einer wasserdichten Wanne gebaut wurde, befinden sich weitere Räume mit vielseitiger Nutzfläche. Hier findet man einen Wellnessraum mit kleinem Badezimmer und Sauna mit Infrarotkabine sowie ein Zimmer für Gäste oder als Hobby- und Spielraum nutzbar. Die große Garage verfügt über ein automatisches Rolltor für ein großes Auto und bietet viel Stauraum. Das Haus verfügt über ein ausgezeichnetes Energiekonzept mit einer modernen Gasbrennwert-Heizung, die praktisch im Dachbereich installiert ist. Es besteht auch die Möglichkeit, jederzeit auf ein modernes Luft-Wärme-Pumpen-Heizkonzept oder den Anschluss an Fernwärme umzustellen. Leerröhre vom Dachstuhlbereich bis zu den Elektroschränken ermöglichen die Installation einer Photovoltaikanlage. Dieses Einfamilienhaus in Neutraubling bietet ein harmonisches Wohnambiente in ruhiger und bevorzugter Lage. Mit einer großzügigen Wohnfläche bietet es ausreichend Platz für eine Familie mit Kindern. Die hochwertige Ausstattung, die Möglichkeit der räumlichen Trennung und die vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten machen dieses Haus zu einem attraktiven Angebot. Der gute energetische Standard und die Optionen zur Nutzung erneuerbarer Energien tragen zur Nachhaltigkeit bei. Wir laden Sie herzlich dazu ein, dieses schöne Einfamilienhaus persönlich zu besichtigen und sich von seinem Charme und seinen Vorzügen zu überzeugen. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zu kontaktieren.

??????? ?????????: 23119019 - 93073 Neutraubling

## ??????????????? ??? ????????

Das hier angebotene Haus wurde von dem Eigentümer mit großer Sorgfalt gepflegt und aufgewertet. Für den Verkauf des Hauses wurde eine Verputz- und Malerfirma beauftragt, das äußere Erscheinungsbild des Hauses zu optimieren. Die Wetterseite (Westseite) des Hauses sowie die Garage erhielten eine komplett neue Edelputzschicht mit einer stabilisierenden Netzunterlage. Zudem wurden die Außenwände und das Unterholz fachmännisch zweimal mit hochwertiger Farbe gestrichen. Auch der Eingangspodest erstrahlt nun in neuen Fliesen. Das Haus erstrahlt somit von außen in einem neuen Zustand und besticht durch seine gepflegte Ästhetik. Im Innenbereich wurde das Haus ebenfalls liebevoll behandelt. Das gesamte Haus wurde vom Keller bis zum Obergeschoss komplett mit hochwertiger STO Silikat Innenfarbe neu gestrichen, um eine frische und einladende Atmosphäre zu schaffen. Das Parkettboden wurde maschinell gereinigt und mit einer neuen Ölschicht versehen. Im Wohnzimmer im Erdgeschoss wurde das Parkett sogar abgeschliffen und erneut geölt, um einen besonders ansprechenden Glanz zu erzielen. Zudem wurden die vier Toiletten im Haus sowie ein Waschbecken mit Unterschrank im Badezimmer des Erdgeschosses ausgetauscht, um den neuen Eigentümern einen angenehmen Empfang zu bereiten. Die Bausubstanz des Hauses ist von ausgezeichneter Qualität und frei von Baumängeln. Somit ist das Haus bereit für den sofortigen Einzug der neuen Eigentümer.

Ausstattung:

- Das Kellergeschoss wurde als wasserdichte "weiße Wanne" ausgeführt. Die Stahlbetonwände sind außen bis zur Bodenplatte mit Hartschaumisolierung wärmeisoliert.
- Alle Zimmer sind mit hochwertigem, geöltem Buche-Vollholzparkett ausgestattet, das eine Stärke von 16 mm aufweist. Das Parkett ist nicht verklebt, sondern wird durch Blattfedern in den Randbereichen zusammengehalten. Dadurch kann das Holz arbeiten und Reparaturen können jederzeit kostengünstig durchgeführt werden. Da es sich um Vollholzparkett handelt, kann es mehrfach geschliffen werden.
- Das Haus wurde so konzipiert, dass das komplette Dachgeschoss bei Bedarf als separate Wohnung genutzt werden kann. Zudem verfügt das Haus über einen Spitzboden, der bei Bedarf zu einem relativ großen Zimmer ausgebaut werden kann, und hier befinden sich auch die Zentralheizung und die Warmwasserversorgung.
- Das Haus ist für eine zentrale Staubsaugeranlage vorbereitet. Die entsprechenden Rohre sind bereits installiert.
- Die Heizungssteuerungsmodule am Heizkessel und im Wohnzimmer wurden vor etwa 5 Jahren erneuert. Ebenso wurden die Heizungspumpen durch moderne, leistungsregelte Pumpen ersetzt. Auch das Kaminmodul wurde vor etwa 5 Jahren erneuert.



- In den Wohnbereichen mit Fliesenboden, Fluren, Treppenhaus, Badezimmern und Küche wurde eine Fußbodenheizung verlegt. In den Zimmern mit Parkettboden sind Heizkörper installiert.
- Zusätzlich zur Gas-Zentralheizung wurden die Rohre einer zentralen Lüftungsanlage bereits installiert, sodass diese ohne weitere Baumaßnahmen in Betrieb genommen werden kann.
- Es wurden auch zwei Heizungsleitungen vom Spitzboden in das Kellergeschoss zum Kamin verlegt, um bei Bedarf eine Holzheizung oder Holzvergaserheizung mit minimalem Aufwand zu installieren und die Gasheizung entweder komplett zu ersetzen oder parallel zu betreiben.
- Küchen:
  - Im Erdgeschoss befindet sich eine Einbauküche von Bosch. Das Kochen ist sowohl mit einem Elektro- als auch mit einem Gaskochfeld möglich. Derzeit sind ein Gaskochfeld und ein Elektroherd eingebaut. Der elektrische Anschluss für ein elektrisches Kochfeld ist ebenfalls vorhanden. Falls gewünscht, sind im Dachgeschoss Anschlüsse für eine weitere Küche in einem Zimmer mit Durchgang zum Garagendachraum vorhanden.
- Internet und Fernseher:
  - Vor 3 Jahren wurde die Internetversorgung in der Straße auf Glasfaserleitung umgestellt. Unser Haus verfügt auch über einen Kabelanschluss für Fernsehen. Wir haben das Internet über das Kabelnetz bezogen, da es vor der Umstellung auf Glasfaser bereits verfügbar war. Die Internetverbindung über das Kabelnetz ist stabil und bietet eine Geschwindigkeit von bis zu 1.000 MBit/s im Download und 50 MBit/s im Upload. Dadurch haben wir eine breite Auswahl an Internetanbietern im Haus.
- Elektrisches Netz:
  - Das Haus verfügt insgesamt über 3 x 35A Hauptsicherungen. Die Installation ist aufgeteilt in die Hauptwohnung im Erdgeschoss und Untergeschoss sowie eine mögliche Einliegerwohnung im Obergeschoss. Alle Rollladenkästen sind mit einer 220V Anschlussvorbereitung und Schaltervorbereitung in den Fensterbereichen ausgestattet, sodass alle Rollläden bei Bedarf elektrifiziert werden können. Bereits drei Rollläden im Erdgeschoss sind aufgrund ihrer Größe und Einbaulage bereits elektrisch ausgeführt. Im Haus und in der Garage wurden ca. 800 m 5-adriges Niederspannungskabel für eine damals mögliche Hausautomatisierung und Sicherheitslösung verlegt.
- Hauswassernetz:
  - Derzeit ist ein zuverlässiger und hochwertiger Delfin Wasserenthärter installiert. Eine Wasserenthärtungsanlage wird aufgrund der lokalen Wasserhärte empfohlen. Das Anwesen verfügt über eine eigene, gebohrte Grundwasser-Brunnenanlage, sodass für die Gartenbewässerung ausschließlich Grundwasser verwendet wird und dadurch die Wasserkosten gesenkt werden. Das Haus ist mit einem professionellen Hauswasserwerk der Firma Metabo ausgestattet. Der Grundwasserpegel liegt stabil bei ca. -5 m und eignet sich daher ideal für die Gartenbewässerung. Eine Grundwasserkarte kann bereitgestellt werden. Das Grundwassersystem ist ordnungsgemäß mit einem System-Trenner vom Trinkwassersystem getrennt.
- Doppelgarage und Gartenanlage:
  - Das Haus verfügt über eine Doppelgarage, welche hauptsächlich als Abstellraum für die Fahrräder der Familie genutzt haben. Die Garage wurde so hoch gebaut, dass darüber

ein Abstellraum oder ein Spielzimmer auf gleicher Ebene entstanden ist. Als Nebeneffekt beträgt die Durchfahrtshöhe des wärmeisolierten elektrischen Garagentors 2,42 m, sodass auch höhere Fahrzeuge in der Garage abgestellt werden können. Beispielsweise passt ein Mercedes Sprinter Bus in der Normaldachausführung in die Garage. Ein Heizkörperanschluss an die Zentralheizung ist vorhanden. In der Garage befindet sich zudem ein 400V Starkstromanschluss, der auch zum Laden von Elektrofahrzeugen genutzt werden kann. Die Garageneinfahrt, der Eingangsbereich und der Weg um das Haus sind mit hochwertigen Granitsteinen gepflastert. Der Zaun besteht aus wetterbeständigem verzinktem Metall, für den eine Baugenehmigung des Landratsamtes eingeholt wurde. Auf der Gartenseite der Garage wurde ein 3,5 m x 5,0 m Vordach mit einer Glas-Metallkonstruktion erstellt, ebenfalls mit einer Baugenehmigung der Stadt Neutraubling.

??????? ?????????: 23119019 - 93073 Neutraubling

??? ??? ??? ???????????

Neutraubling liegt nur wenige Kilometer von der historischen Stadt Regensburg entfernt. Regensburg zählt zu den schönsten Städten Deutschlands und bietet eine reiche Geschichte, eine lebendige Kultur- und Kunstszene sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Als Bewohner von Neutraubling profitieren Sie von der Nähe zu dieser pulsierenden Stadt und haben die Möglichkeit, alle Vorzüge einer urbanen Umgebung zu genießen.

- Hervorragende Verkehrsanbindung: Neutraubling verfügt über eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung. Die Stadt liegt unweit der Autobahnen A3 und A93, was eine schnelle und bequeme Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz ermöglicht. Dadurch erreichen Sie nicht nur Regensburg in wenigen Minuten, sondern auch andere Städte und Regionen in Bayern und darüber hinaus. Zudem gibt es eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, einschließlich Busverbindungen und den Bahnhof Neutraubling.

- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten: Die Wohnlage in Neutraubling bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten. Die Stadt selbst verfügt über zahlreiche Grünflächen, Parks und Spielplätze, die ideal für Erholung und Aktivitäten im Freien sind. In der Umgebung gibt es zudem malerische Wander- und Radwege entlang der Donau und durch die umliegende Natur. Sportbegeisterte finden in Neutraubling und der näheren Umgebung Sportvereine, Fitnessstudios und Schwimmbäder für vielfältige sportliche Aktivitäten.

- Infrastruktur und Versorgungsmöglichkeiten: Neutraubling bietet eine gute Infrastruktur und eine breite Palette an Versorgungsmöglichkeiten. Sie finden hier Supermärkte, Geschäfte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Nähe. Die medizinische Versorgung ist durch verschiedene Fachärzte und das nahegelegene Klinikum Regensburg gewährleistet. Zudem gibt es in Neutraubling ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés und Bars, die zum Genießen und Entspannen einladen.

- Familienfreundlichkeit: Neutraubling ist eine familienfreundliche Stadt mit einem attraktiven Umfeld für Familien. Neben den vorhandenen Schulen und Kindergärten gibt es zahlreiche Spielplätze, Sportvereine und Freizeitmöglichkeiten, die speziell auf die Bedürfnisse von Familien ausgerichtet sind. Die Wohngegend ist ruhig und sicher, was ein ideales Umfeld für Kinder bietet.

- Natur und Erholung: Die Umgebung von Neutraubling ist von einer malerischen Landschaft geprägt. Die Stadt liegt in der Nähe der Donau und bietet somit Möglichkeiten für Spaziergänge entlang des Flusses, Wassersportaktivitäten und erholsame Stunden in der Natur. Zudem gibt es in der Umgebung zahlreiche Seen, Wälder und Parks, die zum Wandern, Radfahren.



??????? ?????????: 23119019 - 93073 Neutraubling

?????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 18.1.2033.

Endenergiebedarf beträgt 88.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

??????? ?????????: 23119019 - 93073 Neutraubling

????????????? ????????????????

??? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????? ???:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

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

???? ?????????? ????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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