



Lage - Lage - TRAUM Lage

¹⁰⁰/₁₀₁₀/₀₄ 133857154#PSAcTk

Objektnummer

 2005

Baujahr

 234 m²

Wohnfläche

 1.198 m²

Grundstücksfläche

 6

Zimmer

Die Immobilie

Ihr neues Zuhause bietet sehr großzügige, lichtdurchflutete Wohn- und Schlafräume.

Vom großen Wohn-/Essbereich mit kuscheligen Holzofen, den exzellent geschnittenen Schlafzimmern, eins davon mit Ankleide und eigenem Balkon, haben Sie einen ausgesprochenen spektakulären Blick auf das Grünland und den Wald. Das EG betreten Sie über die neue amerikanische Terrasse, welche fast das ganze Haus umrundet.

Somit haben Sie zu jeder Tageszeit die freie Wahl für Ihren Platz an der Sonne. Den Morgenkaffee können Sie an der Süd/West Seite einnehmen und am späten Nachmittag oder abends den Platz in den Westen verlagern.

Der Eingangsbereich bietet reichlich Platz für die Garderobe einer Großfamilie. Rechter Hand findet man die moderne, vanillefarbene Einbauküche mit el. Geräten vor, welche im Preis inkludiert ist. Zum Frühstück, lädt sowohl der Küchentresen als auch der große Essbereich ein. Überall befinden sich bodentiefe Fenster und jedes dieser hochwertigen Fenster, bzw. Schiebetüren sind mit el. Rollläden ausgestattet. Der Grundriss ist sehr modern, offen und einladend kreiert. Um die Ecke

befindet sich der Bereich des Wohnzimmers, ebenfalls mit großen Terrassen/Schiebetüren und Blick in den eindrucksvollen Galerie-Wintergarten.

Wer hat schon den Luxus hier sein motorisiertes Lieblingsgefährt zu parken? Platz ist ausreichend vorhanden und der Zugang ist hier ganz einfach über die große Holz Terrasse.

Das EG bietet Barrierefreiheit.

Über die freischwingende Massivholztreppe gelangt man in den Masterbereich mit ursprünglich drei Schlafräumen, welche jederzeit bei Änderungswünschen per Trockenbau, von zwei auf drei Räume umgestaltet werden können.

Hier hat man gleich zweimal den WOW Effekt!

Zum einem das nur wenige Monate junge sehr hochpreisige (34 TEU) Badezimmer, welches sich über 23 qm erstreckt. Mehr wollen wir an dieser Stelle nicht über das Badezimmer verraten. Lassen Sie sich bei einem Besichtigungstermin selbst verzaubern. Sogar unser Fotograf war vom Lichtspiel der Jalousien, welche sich in den matten, sehr geschmackvollen, gediegenen Fliesen wieder finden, beeindruckt.

Aber nun wartet schon der zweite WOW Effekt.

Das Herz des Hauses, die Ruhe Oase. Nach Hause kommen. Hinsetzen, runterfahren. Hier braucht man keinen Fernseher dazu. Dieser Ausblick kann nichts ersetzen. Einfach ein Buch in die Hand nehmen, abtauchen und dabei rundherum den Lichteinfall genießen, wird für wunderbare Momente in Ihrem neuen Zuhause sorgen. Da dieser Bereich klugerweise im Osten ist, durchströmt der Sonnenaufgang bereits mit den ersten Sonnenstrahlen morgens das Haus. Nach der Arbeit können Sie im Westen entweder beim Abendessen am Esstisch oder auf der Terrasse die Abendsonne bei einem Glas Wein genießen und den Tag ausklingen lassen.

Durch das Ziehen einer Trockenwand haben Sie eine Einliegerwohnung mit separatem Eingang und können z.B. den Kindern einen eigenen Wohlfühlbereich bieten, oder den Großeltern anzubieten, für immer zu bleiben, in ihren eigenen vier Wänden.

Die Wohnung verfügt über einen eigenen Eingang, ein Schlaf-/Wohnzimmer, eine Küche und ein hell gefliestes Badezimmer mit Badewanne.

Wie erwähnt findet jeder in diesem Domizil seinen eigenen Platz und Raum, bzw. Rückzugsort und dies auf hohem Niveau.

Flächen

Wohnfläche	233,74 m²
Grundstücksfläche	1.198 m²
Zimmer insgesamt	6
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Einliegerwohnung	ja
Stellplätze	3
Stellplatzart	Garage

Zustand & Erschließung

Baujahr	2005
Zustand	neuwertig
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	Sofort
----------------------------	---------------

Ausstattung

Hier eine kurze Zusammenfassung aller Features:

- Lage: unverbaubare Aussicht, kaum Verkehr, Wanderwege, Natur, Erholung direkt vor der Haustüre, Blick und Lichteinfall im Wintergarten
- 2 Flurnummern, Grundstück und Garten, welcher ausreichend Platz für einen Pool bieten könnte
- Garage/Werkstatt: Dreifach Garage mit el. Tor und Dachboden, Sichtdachstuhl, so ausgelegt, dass ein Multivan vollständig aufgehoben werden kann.
- Carport
- Wasserzisterne für Gartenwasser und Toilettenspülung
- amerikanische Terrasse fast rund ums Haus, neue Erlendielen (Re. vorhanden) zu jeder Tageszeit Sonne rund ums Haus
- EG barrierefrei, Terrasse, Bad, Treppenlift maßgeschneidert (hoher NP)
- Fußbodenheizung
- Echtholzparkett im Erdgeschoss inkl. des Wintergartens und der Galerie
- Moderner Grundriss, offene Bauweise, Küche, Essbereich, Wohnzimmer
- zweistöckiger Wintergarten mit Galerie
- Sichtdachstuhl im Obergeschoss, tolle Raumhöhe und Wohngefühl
- Moderne, hochwertige Einbauküche; Herd auf Augenhöhe, Küchentresen
- Masterschlafzimmer mit Ankleidezimmer und eigenen Balkon
- 23 qm Badezimmer mit Fußbodenheizung, barrierefrei, bodentiefe, große Fensterfront mit Lamellen/Außenjalousie, durchdachte Beleuchtung
- Spots im EG
- Dachfenster mit Fernbedienung für el. Außenbeschattung
- Hochwertige Glas/Terrassen-Schiebetüren
- Schweden/Specksteinofen
- moderne Ölheizung mit Kunststofftanks
- 2 Bäder und 1 Gäste WC
- Wäscherutsche vom EG und OG zum Hauswirtschaftsraum im Keller mit gemauerter Erhöhung für WaMa und Trockner
- NUR el. Rollläden mit Zentralsteuerung
- (Einliegerwohnung optional, durch einen zusätzlichen Wandeinzug möglich)
- Sichtdachstuhl
- Hochwertiges Dach mit Biberschwanz eingedeckt und großer Dachgaube
- Über ausziehbare Leiter begehbaren Dachboden bietet zusätzlich noch eine komfortable Aufbewahrungsfläche
- Gartenhaus für Gartenmöbel
- Holzlege (kurzer Weg von der Terrasse zum Ofen)
- Last but not least ein eingebautes, integriertes Staubsauersystem sowie Einsaugslot unter der Küche (Bedienung bequem per Fuß) so, dass Herabfallendes eingesaugt werden kann
- und natürlich volles WLAN dank LAN / Internet Verteiler in verschiedenen Räumen, so dass für das Homeoffice auch alles vorbereitet ist

Heizungsart

Fußbodenheizung

Befeuerung

Öl

✓ barrierefrei

✓ Einliegerwohnung

✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Lage - Lage - TRAUM Lage

Jeder weiß, dass das wichtigste Kriterium einer Immobilie die Lage ist und wenn man, außer der Lage noch on top die Traumlage hat, auf dem das neue Familiendomizil steht, umso besser.

Das zu verkaufende Objekt befindet sich im Markt Lappersdorf. Sie genießen dort absolute Ruhe verbunden mit einer hervorragenden Infrastruktur. Mit dem Bus, dem Auto oder dem Fahrrad erreichen Sie in nur wenigen Minuten Regensburg. Einkaufsmöglichkeiten sowie alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Nähe der angebotenen Immobilie.

Dieses hochwertig gebaute Traumhaus lässt keine Wünsche offen. Es deckt für jedes Familienmitglied und noch dazu jeden Alters, sämtliche Bedürfnisse ab. Wo gibt es sowas? Na, genau hier!

Im schönsten Urlaub angekommen, ist hier, im wahrsten Sinne, Zuhause.

Die Erbauer und Bewohner haben von der Planung bis zur Ausführung keine Kosten und Mühen gescheut um die perfekte Symbiose aus Modern, Praktisch und Wohlbehagen zu kreieren.

Naturliebhaber werden sich sehr schnell in dieses charakterstarke Haus verlieben.

Der einzigartige Blick auf das Grünland erweckt das Gefühl von Naturverbundenheit.

Gleichzeitig gepaart mit der hervorragenden Infrastruktur Lappersdorfs.

In der Stadt zu arbeiten und in circa zehn Minuten Zuhause im Grünen zu wohnen und zudem den Luxus zu haben, Dinge des täglichen Bedarfs fußläufig zu erreichen ist schon eine besondere Art der Lebensqualität.

Preise

Kaufpreis

1.380.000 €

Käuferprovision

Käuferprovision: 1,79% inkl. 19% Mwst. das entspricht 24.702,00 EUR

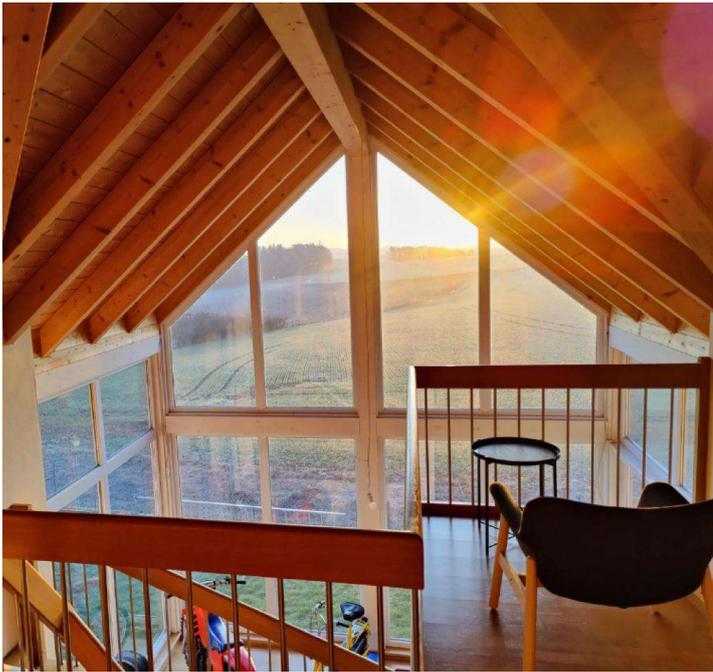
Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieverbrauchskennwert	149,60 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Öl
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr (Energieausweis)	2005
Energieausweis- Ausstellungsdatum	1970-01-01
Energieausweis-Jahrgang	vor 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen



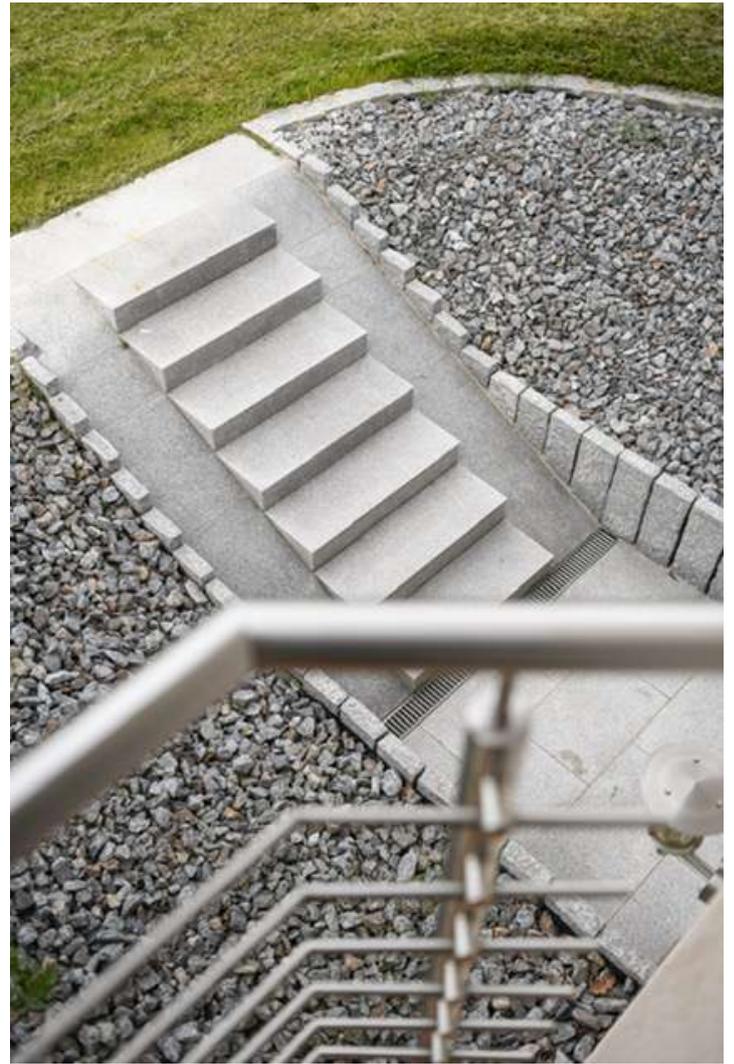




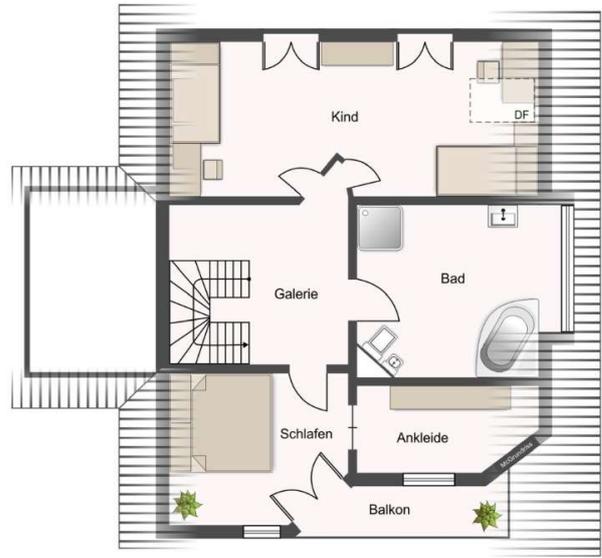












Kontakt

Peter Dippold

The logo for Immobilien24plus, featuring a gold crown icon above the text "Immobilien24plus" in white, all set against a dark blue rectangular background.

Immobilien24plus

Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

E-Mail **info@immobilien24plus.de**