

# Charmantes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten vor den Toren der Stadt Regensburg

93180 Deuerling, Einfamilienhaus zum Kauf

Objekt ID: 1887



Wohnfläche ca.: **170 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **6** - Kaufpreis: **569.000 EUR**



# Charmantes Einfamilienhaus mit idyllischem Garten vor den Toren der Stadt Regensburg

Objekt ID	1887
Objekttypen	Einfamilienhaus, Haus
Adresse	93180 Deuerling
Etagen im Haus	2
Wohnfläche ca.	170 m <sup>2</sup>
Nutzfläche ca.	100 m <sup>2</sup>
Grundstück ca.	1.317 m <sup>2</sup>
Zimmer	6
Schlafzimmer	4
Badezimmer	2
Terrassen	1
Heizungsart	Zentralheizung
Baujahr	1975
Zustand	gepflegt
Ausstattung	Standard
Verfügbar ab	01.12.2024
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Keller, Terrasse
Käuferprovision	3,57% inklusive 19% Umsatzsteuer
Kaufpreis	569.000 EUR



## Objektbeschreibung

Dieses gepflegte Einfamilienhaus befindet sich in einer ruhigen und nachbarschaftsfreundlichen Wohnlage. Die wunderbar helle und lichtdurchflutete Immobilie wurde im Jahr 1974/1975 in Massivbauweise errichtet und seither von der Eigentümerseite selbst bewohnt und in Stand gehalten. Es beeindruckt vor allem durch seine gut durchdachte Architektur sowie mit seiner freundlichen, angenehmen und sehr hellen Atmosphäre.

Das Haus weist eine zeitgemäße Aufteilung auf. So ist das Erdgeschoss vornehmlich durch den offen gehaltenen Koch-, Ess- und Wohnbereich geprägt. Vom Wohnbereich aus erfolgt der direkte Zugang in den Wintergarten und auf die Terrasse bzw. in den idyllischen und liebevoll angelegten Garten, welcher zu netten Grillabenden bzw. zum Verweilen im Sommer einlädt. Neben dem Gäste-WC und einer kleinen Abstellkammer befinden sich auf dieser Etage noch ein Tageslichtbad mit Wanne und Dusche sowie ein großzügiges Schlafzimmer und ein separates Zimmer, welches flexibel als Arbeits-/ Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann.

Die offene, freitragende Holzterrasse führt ins Dachgeschoss, welches letztmalig 2017 renoviert wurde und aktuell ungenutzt ist.

Auf dieser Ebene befinden sich neben einem weiteren Tageslichtbad noch ein Wohn- und Schlafzimmer sowie eine separate Küche und zwei Abstellräume.

Ausreichend Stau- und Lagermöglichkeiten befinden sich, neben der klassischen Haustechnik, im Keller.

## Ausstattung

- \* Öl-Zentralheizung
- \* Böden: Fliesen, Laminat & Teppich
- \* 2 Tageslichtbäder und ein separates Gäste-WC
- \* 2 Einbauküchen
- \* doppelt verglaste Holzfenster
- \* Wintergarten mit Übergang in den Garten
- \* Garage + Außenstellplatz
- \* DG 2017 letztmalig renoviert

## Sonstiges

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Nennen Sie uns Ihren Wunschtermin für eine Besichtigung, wir setzen uns mit Ihnen schnellstmöglich in Verbindung.

Bitte beachten Sie, dass für die im Exposé aufgeführten Angaben keine Haftung übernommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

SCHEITER IMMOBILIEN

Weitere Angebote finden Sie unter: <http://www.scheiter-immobilien.de/immobilien/>



# Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	20.09.2033
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr	1975
Primärenergieträger	Öl
Endenergiebedarf	156,19 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	E



# Lage

Das charmante Einfamilienhaus befindet sich in der Gemeinde Deuerling, eingebettet in die malerische Landschaft der Oberpfalz. Diese bezaubernde Region, die für ihre Naturschönheit und historischen Wurzeln bekannt ist, bietet eine erstklassige Wohnlage für Familien und Naturfreunde gleichermaßen.

Deuerling zeichnet sich durch seine ruhige und dennoch gut erreichbare Lage aus. Die Gemeinde liegt nur wenige Kilometer nordwestlich von Regensburg, einer Stadt mit reicher Geschichte und lebendiger Kultur. Dadurch haben Sie nicht nur die Ruhe des Landlebens, sondern auch die Vorzüge einer Stadt in greifbarer Nähe.

Die umgebende Natur ist ein wahres Paradies für Outdoor-Enthusiasten. Von Deuerling aus haben Sie direkten Zugang zu atemberaubenden Wander- und Radwegen, die durch die sanften Hügel, Wälder und entlang der Ufer der Donau führen. Dies ermöglicht es Ihnen, die Schönheit der Oberpfälzer Landschaft in vollen Zügen zu genießen.

Die Gemeinde selbst bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten und Restaurants. Die Nähe zur Autobahn A93 erleichtert zudem die Anbindung an die umliegenden Städte und Regionen, wodurch Sie alle Annehmlichkeiten des modernen Lebens in Reichweite haben.

In Deuerling und seiner Umgebung können Sie die perfekte Balance zwischen ländlicher Gelassenheit und städtischer Erreichbarkeit erleben. Dieser Standort ist daher ideal für alle, die nach einem gemütlichen Zuhause suchen, ohne auf die Vorzüge einer ausgezeichneten Lage verzichten zu müssen.





3



19



12



14



11



15





23



35



36



33



38

