

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Lappersdorf/Kareth

### Moderne hochwertige DHH direkt an der Stadtgrenze zu Regensburg



Objekt-Nr. **OM-306814**

### Doppelhaushälfte

Verkauf: **795.000 €**

Ansprechpartner:  
Mark Förster  
Mobil: 0170 3276106

93138 Lappersdorf/Kareth  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2008	Übernahmedatum	15.10.2025
Grundstücksfläche	244,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	153,00 m <sup>2</sup>	Carports	1
Energieträger	Fernwärme	Stellplätze	2
Übernahme	ab Datum	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

\*\*\* Provisionsfrei, Makleranfragen unerwünscht \*\*\*

Die umfassend und individuell ausgestattete Doppelhaushälfte ist nach Süden ausgerichtet, hat eine Wohnfläche von ca. 153 qm und im Keller eine Nutzfläche von ca. 51,24 qm.

Folgende Ausstattungsmerkmale finden Sie vor:

- Boden: Durchgehend Parkett (Räuchereiche), in den Bädern und im Keller: Fliesen
- Einbauküche
- Hauptbad mit zwei Wuchbecken und Waschtisch
- Barrierefreie Duschen in den Bädern
- Wäscheabwurfschacht vom Hauptbad in den Wäschekeller
- Fernwärmeheizung (Versorgung über die in der gleichen Strasse betriebene Heizzentrale samt Nahwärmenetz)
- Fussbodenheizung im EG und im Hauptbad
- Elektrische Rolläden im EG und Hauptbad
- Zusätzlich Innenrollos an den Fenstern
- EDV-Verkabelung in den Wohnräumen
- Moderner Kaminofen, mit Sichtglas auf zwei Seiten
- Diverse Einbauschränke vom Schreiner
- Dachgeschoss mit Sichtbalken
- Betonierter Sockel für Waschmaschine und Trockner im Waschraum
- Gartenhaus vom Schreiner, Lärchenholz, massiv, mit Glasdach
- Individuell geplantes Stahl-Carport, mit Lärchenholzverkleidung und Glasdach für zwei Pkws
- Große Terrasse, nach Süden und Westen ausgerichtet
- Eingewachsener Garten mit Sichtschutz
- Elektrische Markise an der Hauswand im Süden
- Balkon nach Westen ausgerichtet
- Zwei Anschlüsse für E-Ladestation im Carport
- Zugang vom Carport zum Garten
- Abstellhäuschen für Fahrräder und Mülltonen vor dem Haus
- Satteldach, Dachneigung: 44°

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

**Lage**

Die Immobilie befindet sich in Lappersdorf/Kareth, direkt an der nördlichen Stadtgrenze zu Regensburg, ca. 3 km Entfernung zur Regensburger Innenstadt, die Sie ohne Anstieg mit dem Fahrrad oder zu Fuß durch den Regentalweg erreichen. Neben der Nähe zu Regensburg finden Sie fußläufig in Lappersdorf Kindergärten, Schulen inkl. Gymnasium, Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte. Vor der Haustüre sind Naherholungsgebiete, wie Winzerer Höhen und das Regental.

Auch die Verkehrsanbindung könnte nicht besser sein: Autobahnanschluss und kurz getaktete Busverbindungen.

Sie werden sich in dieser Umgebung wohlfühlen und finden alles vor, was man sich als Familie mit kleinen bzw. jugendlichen Kindern oder als ruhesuchender Mensch wünscht.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,40 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie

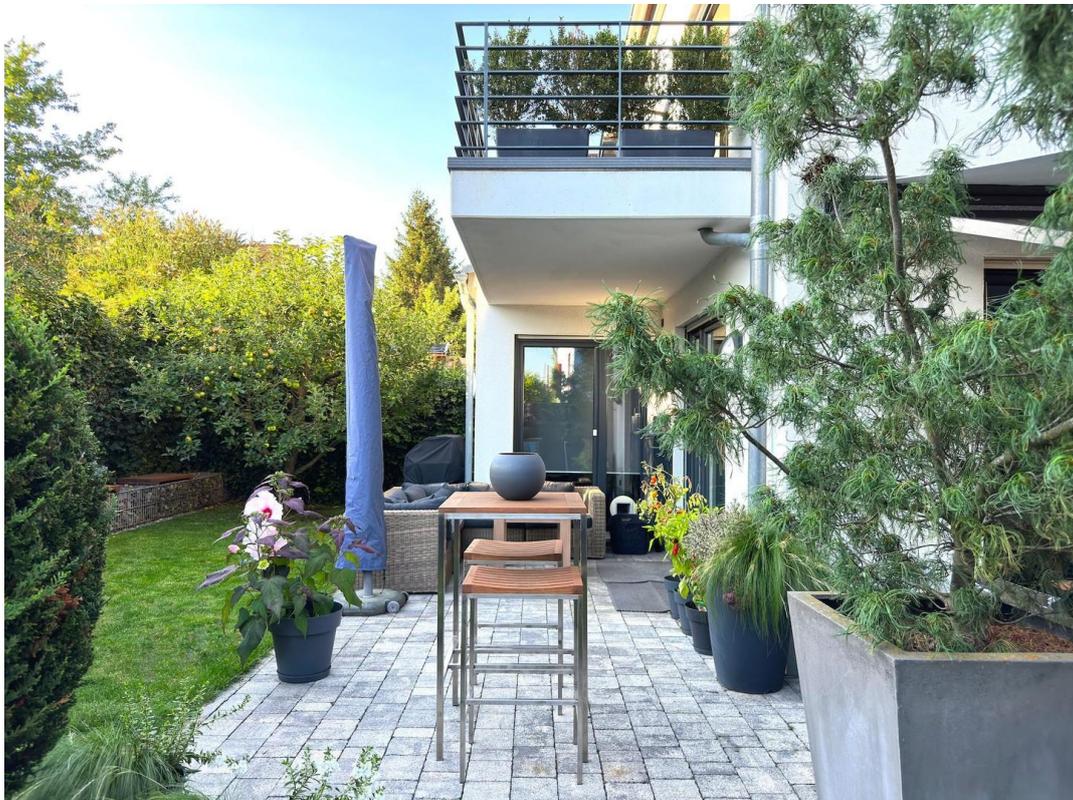


Garten

# Exposé - Galerie



Terrasse Süden

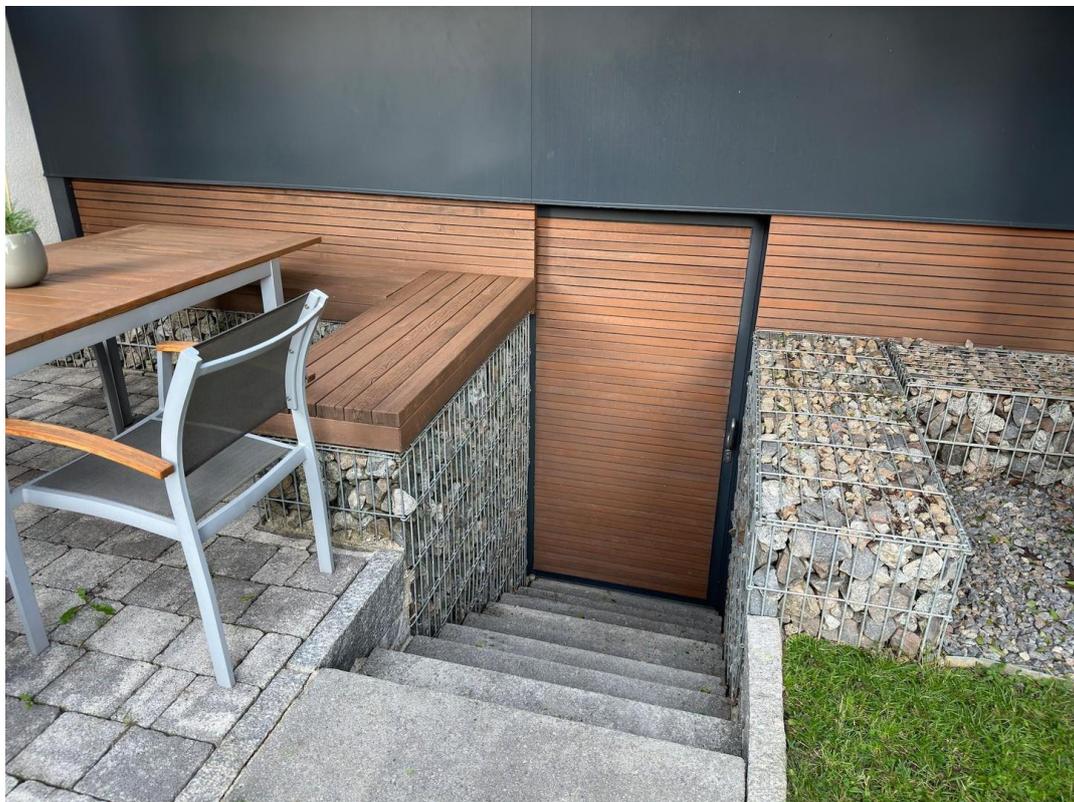


Terrasse Westen

# Exposé - Galerie



Zugang Terrasse zu Carport



Zugang Terrasse zu Carport

# Exposé - Galerie



Carport



Hausansicht vom Garten

# Exposé - Galerie



Gartenhaus



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 1



Wohnzimmer Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer Ansicht 3



Küche

# Exposé - Galerie



Bad Ansicht 1



Bad Ansicht 2

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer

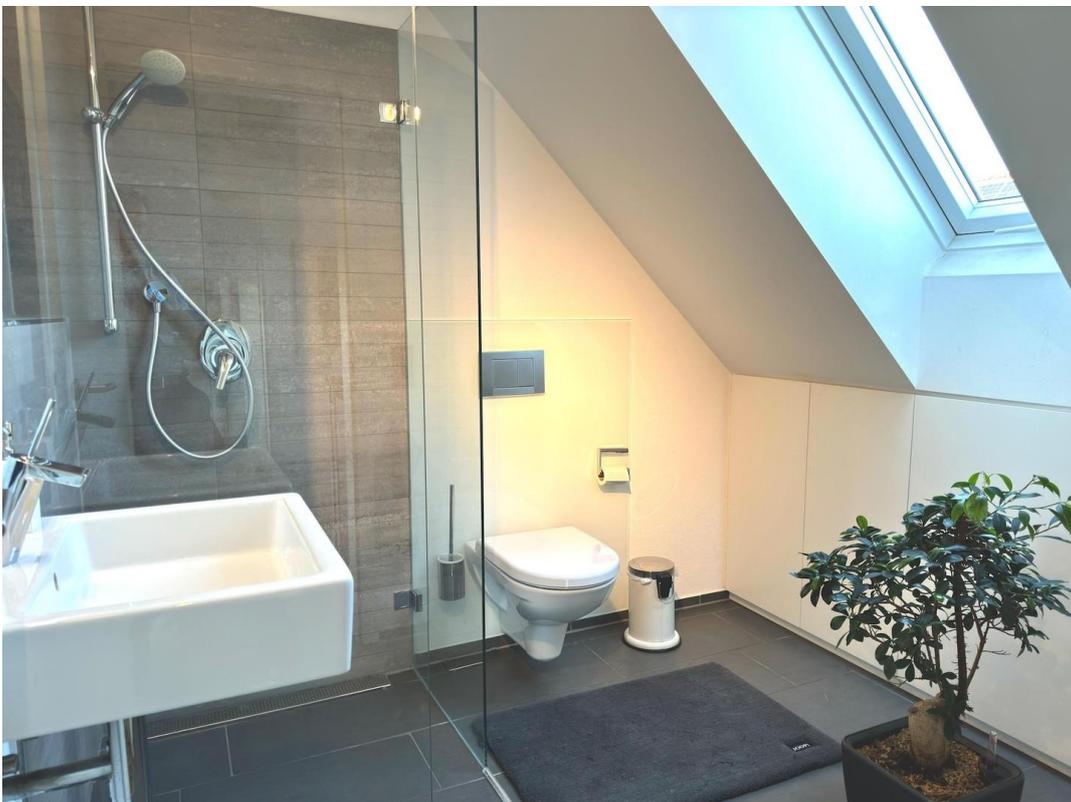


Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Gästezimmer

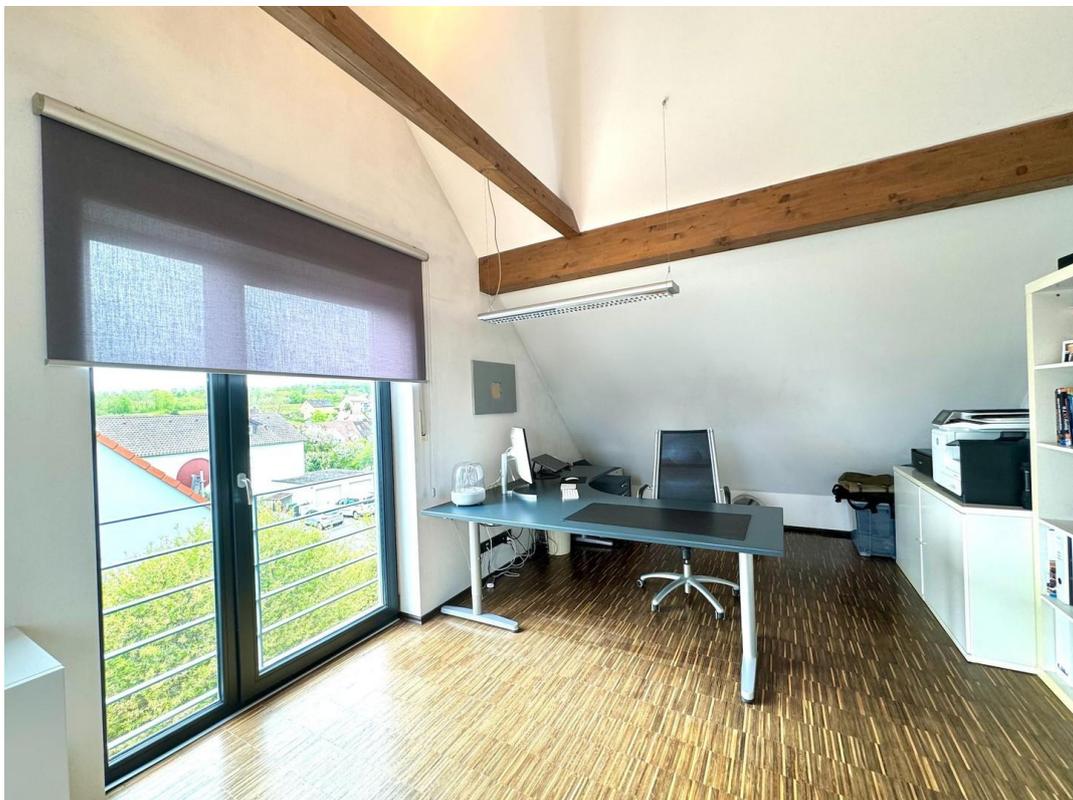


Gäste-Bad

# Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



Arbeitszimmer DG

# Exposé - Galerie

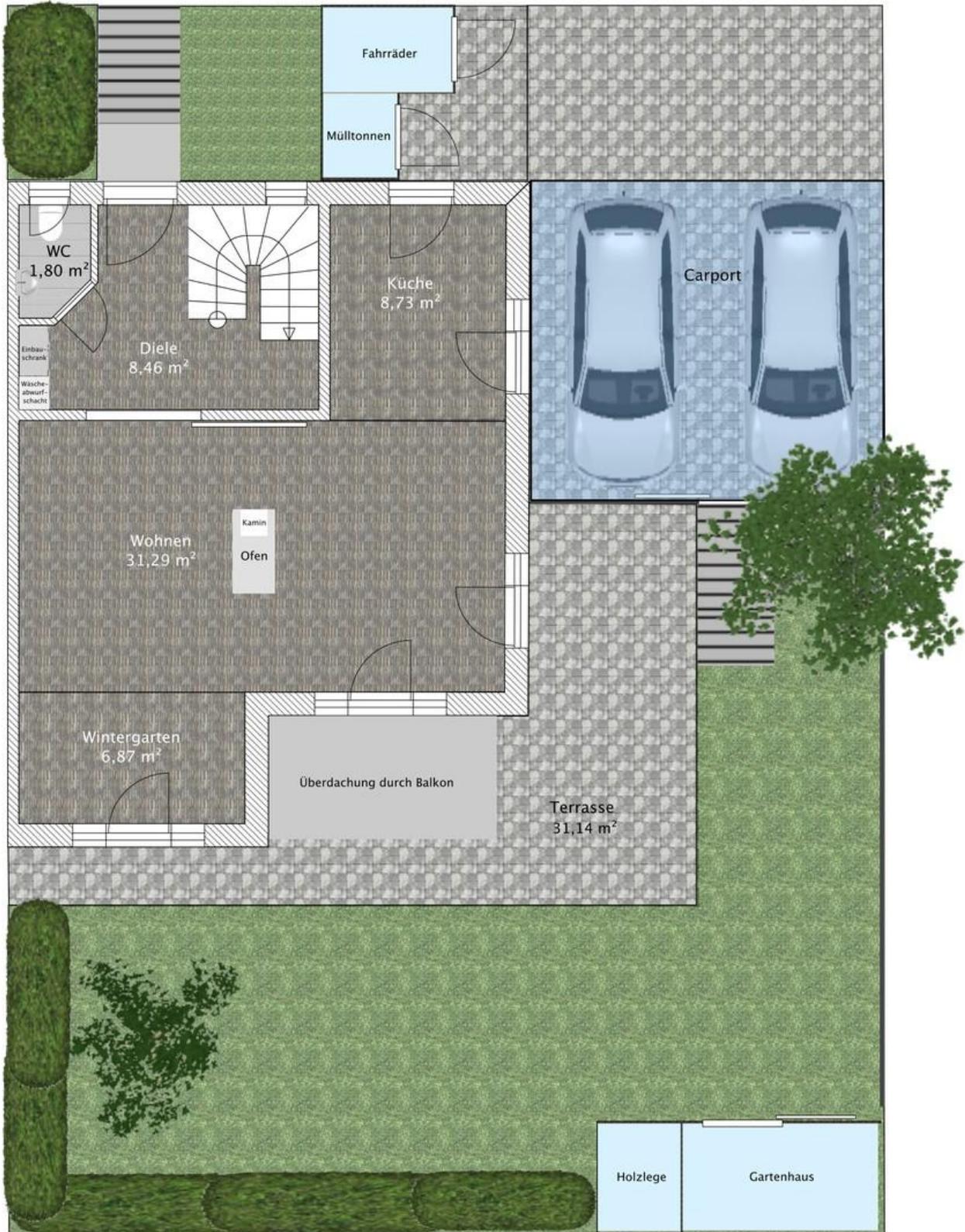


Gäste-WC



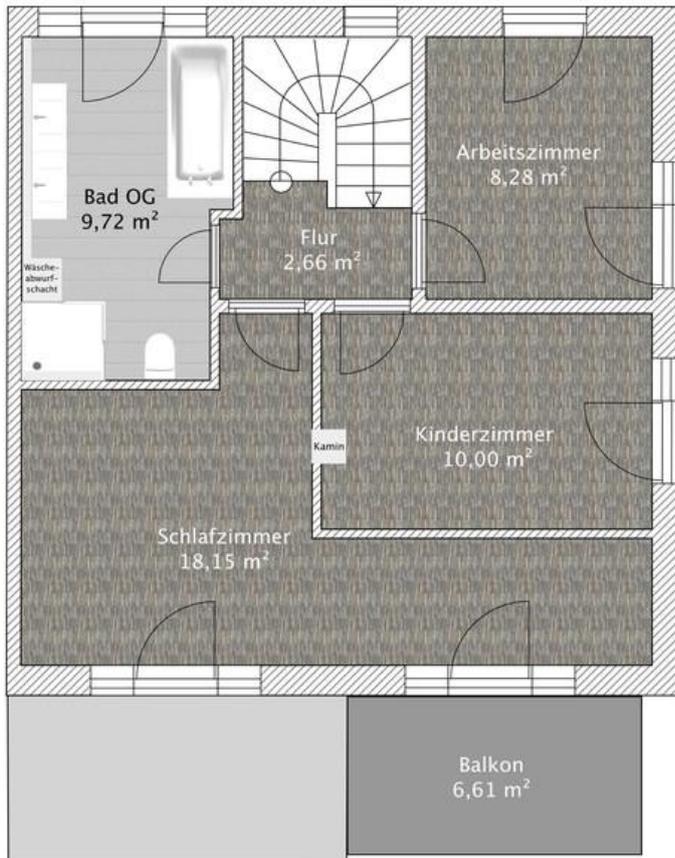
Zugang zu den 3 Kellerräumen

# Exposé - Grundrisse



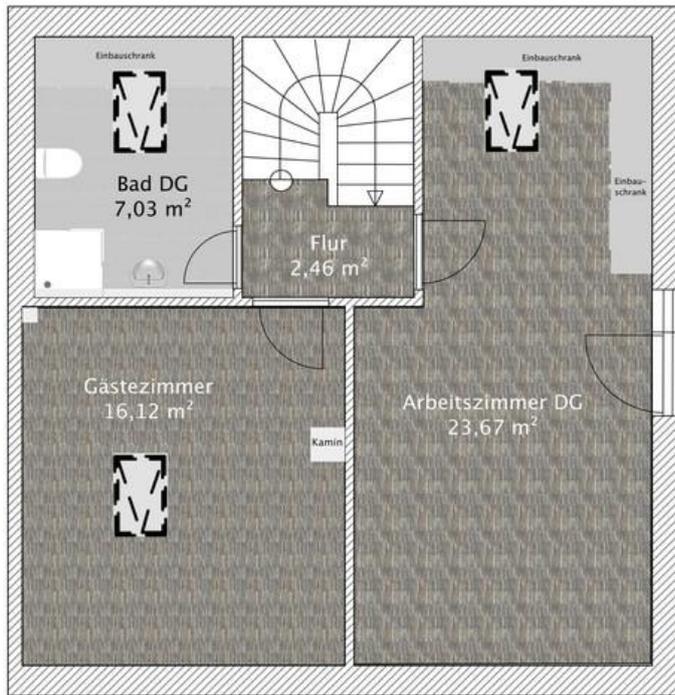
Grundriss Erdgeschoss

# Exposé - Grundrisse



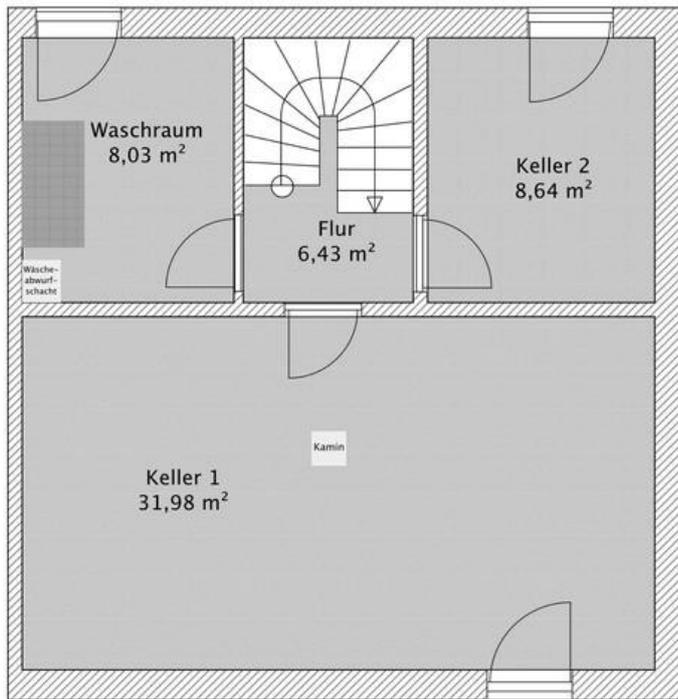
Grundriss Obergeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller