

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 ² | Zustand | gepflegt |
| Etagen | 3 | Schlafzimmer | 2 |
| Zimmer | 6,00 | Badezimmer | 2 |
| Wohnfläche | 153,00 m ² | 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 ² a) |
| Energieeffizienzklasse | B |



Exposé - Galerie

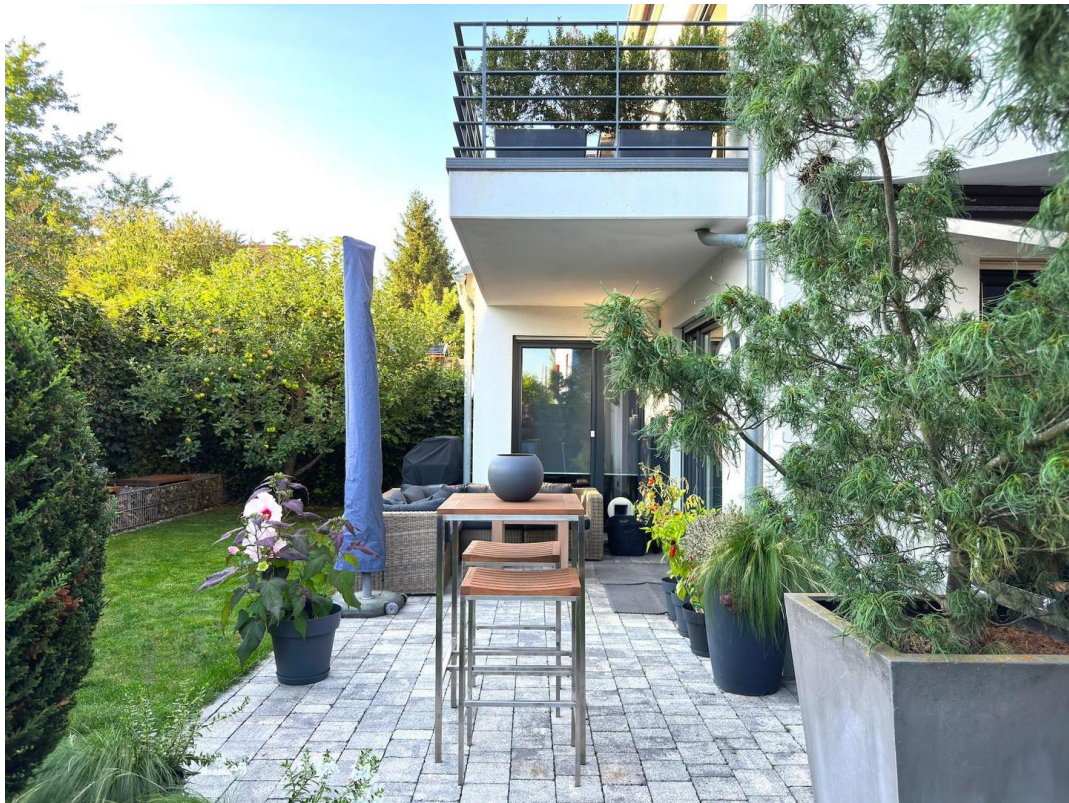


Garten

Exposé - Galerie



Terrasse Süden

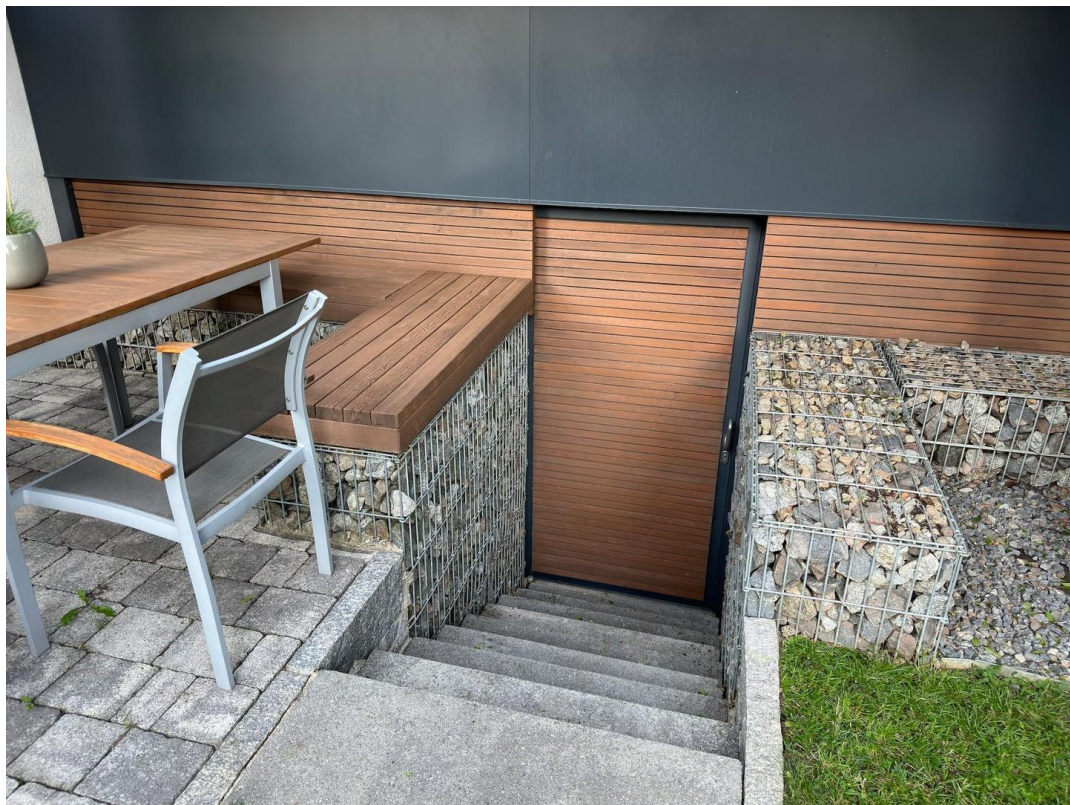


Terrasse Westen

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

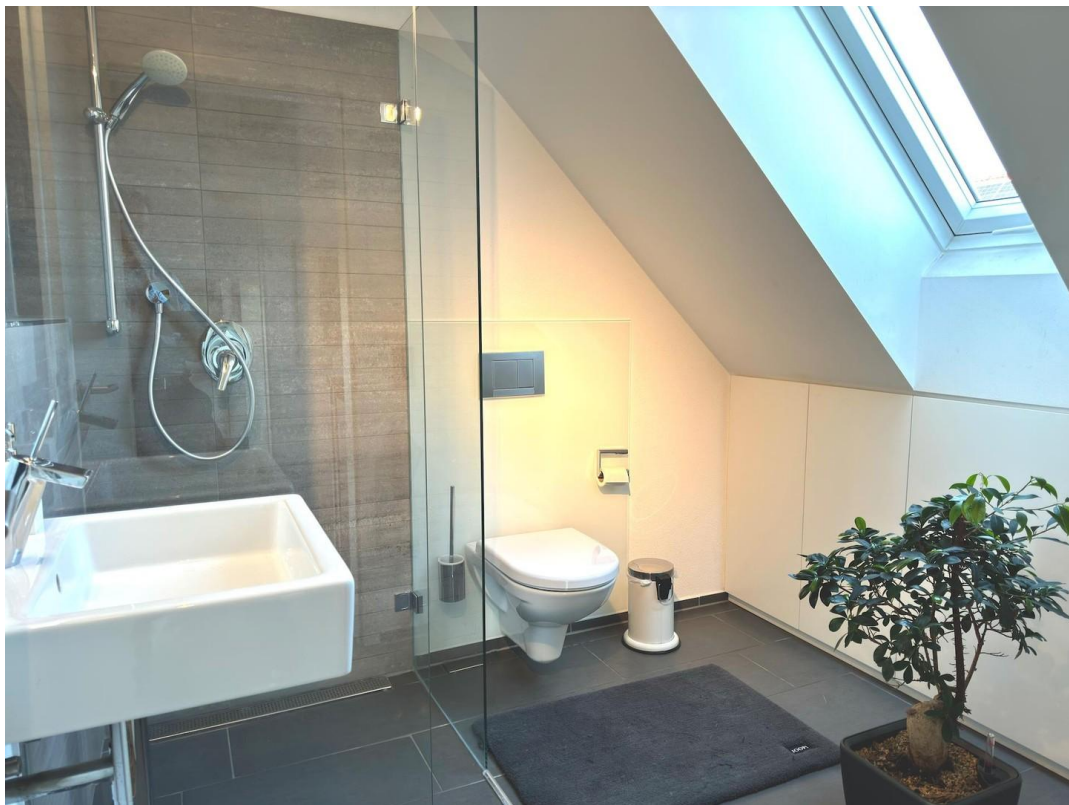


Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Gäste-Bad

Exposé - Galerie



Arbeitszimmer OG



Arbeitszimmer DG

Exposé - Galerie

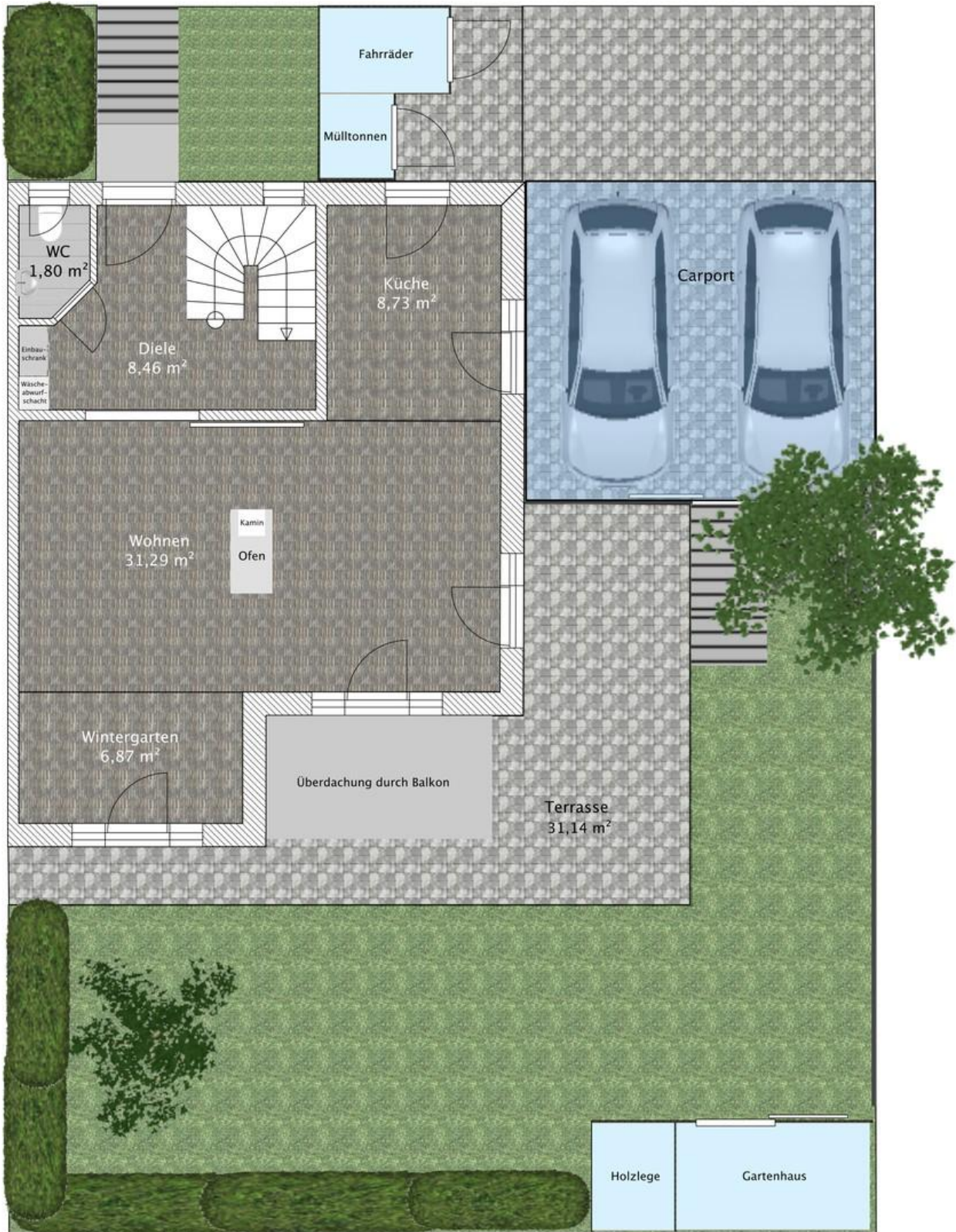


Gäste-WC



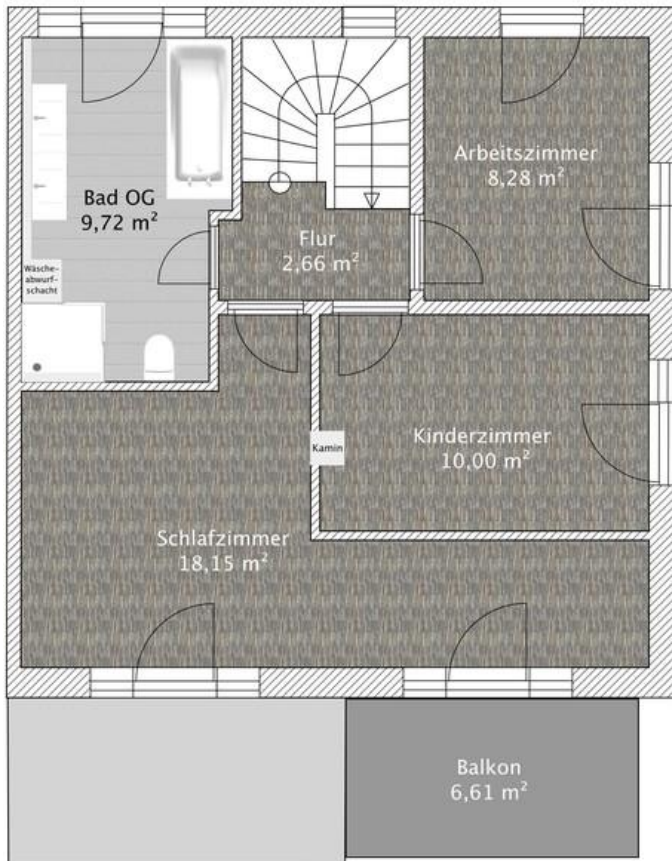
Zugang zu den 3 Kellerräumen

Exposé - Grundrisse



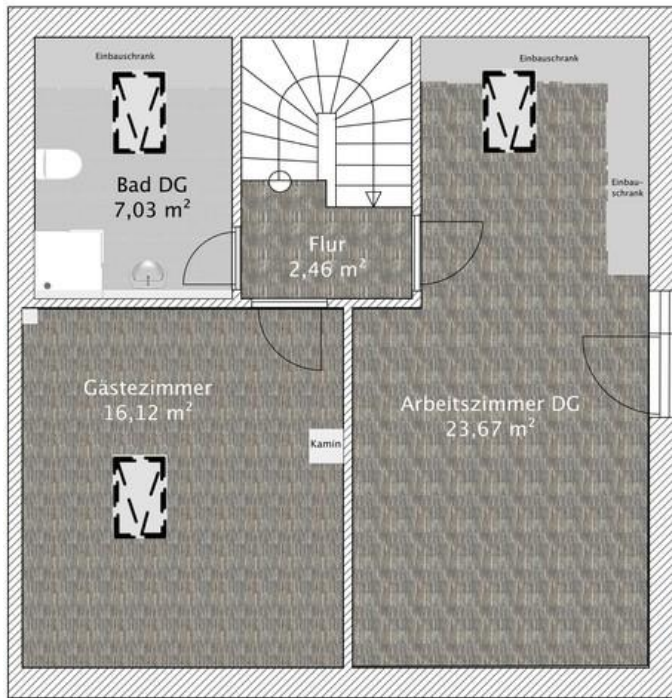
Grundriss Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



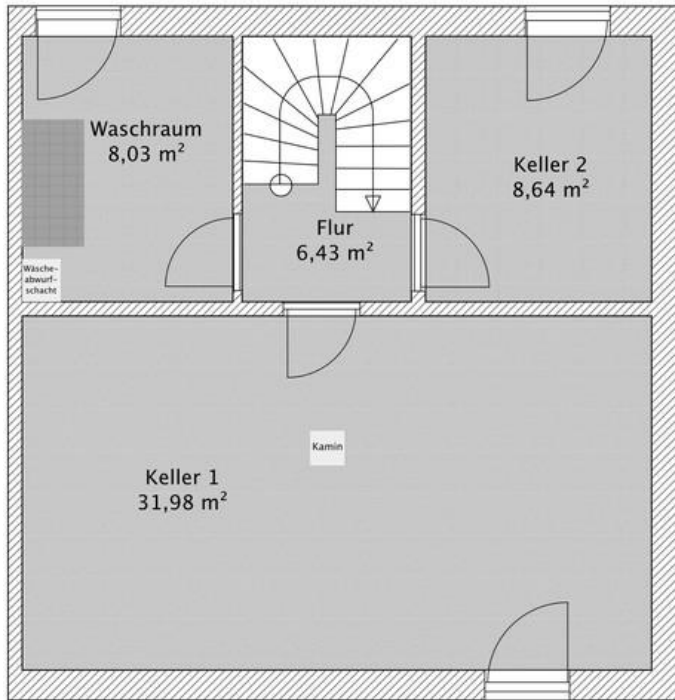
Grundriss Obergeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Dachgeschoss

Exposé - Grundrisse



Grundriss Keller