



EXPOSE

Einzigartige Villa,
eingebettet in die idyllische Hanglage

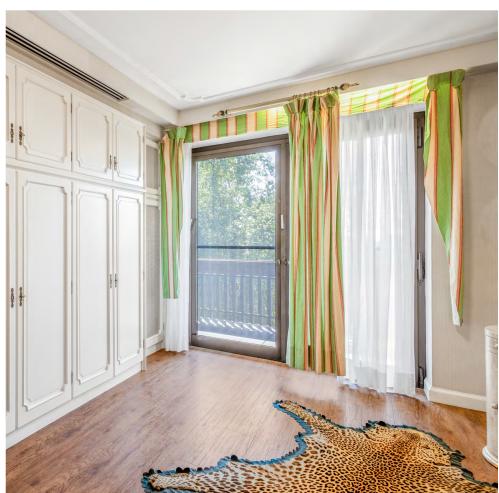
Wörth an der Donau

KeyFakts

Wohnfläche:	ca. 577 m ²
Nutzfläche:	ca. 1.333 m ²
Grundstücksgröße:	5.479 m ²
Bruttogrundfläche (gesamt):	1.333 m ²
Baujahr:	1970
Zimmeranzahl:	12 Zimmer
Befeuerung/Heizung:	Ölzentralheizung mit einem Viessmann Ölfeuerwertkessel (Modell Vitoplex 300)
Bauart:	massiver Ziegelbau
Zustand:	Sehr gut, regelmäßige Instandhaltung und kleinere Modernisierungen
PKW Stellplätze / Garagen:	5 PKW-Stellplätze und 3 Garagen
Besonderheiten:	stillgelegte Poolanlage (wiederherstellbar), Sauna, Luftschutzbunker



Kaufpreis
1.300.000 EUR





Das Haus in der Übersicht

Geräumigen Villa, eingebettet in die idyllische Hanglage von Wörth an der Donau. Mit einer großzügigen Wohnfläche von 577 m² und einem weitläufigen Grundstück bietet dieses Haus viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Die gepflegte Substanz aus dem Baujahr 1970 schafft eine solide Basis, um modernes Wohnen in einem etablierten Umfeld zu realisieren.

- **Großes, weitläufiges Grundstück mit viel Privatsphäre**
- **Stillgelegter Pool mit Möglichkeit zur Wiederherstellung**
- **Saunabereich für Erholung im eigenen Zuhause**
- **Sehr gepflegt, mit regelmäßig durchgeföhrten Modernisierungsmaßnahmen**
- **Praktische Raumaufteilung über drei Etagen**
- **Mehrere Stellplätze und Garagen direkt am Haus**



Umgebung

Wörth an der Donau

Die Villa liegt in ruhiger Hanglage am Riegelberg, nur wenige Minuten von der Stadtmitte Wörth an der Donau entfernt. Dank der Nähe zur Autobahn A3 ist Regensburg schnell erreichbar, und auch der öffentliche Nahverkehr bietet eine gute Anbindung. In fußläufiger Entfernung befinden sich Supermärkte und Dienstleistungsangebote für den täglichen Bedarf. Die idyllische Umgebung und die großzügigen Waldflächen bieten zudem viel Natur und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.



Außenanlage

Außenanlage

Besonderheiten der Außenanlage

Die weitläufige und gepflegte Außenanlage der Villa bietet viel Platz und zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten. Umgeben von altem Baumbestand und in Hanglage gelegen, genießen Sie hier Ruhe und Natur direkt vor der Haustür. Die großzügige Auffahrt und der große Freisitz schaffen ein einladendes Ambiente, das zum Verweilen einlädt.

• Weitläufiges Grundstück mit altem Baumbestand

• Große Terrasse und überdachter Freisitz mit offenem Kamin

• S-förmige, gepflasterte Auffahrt und großzügiger Vorplatz

• Geräteschuppen und großer Hundezwinger





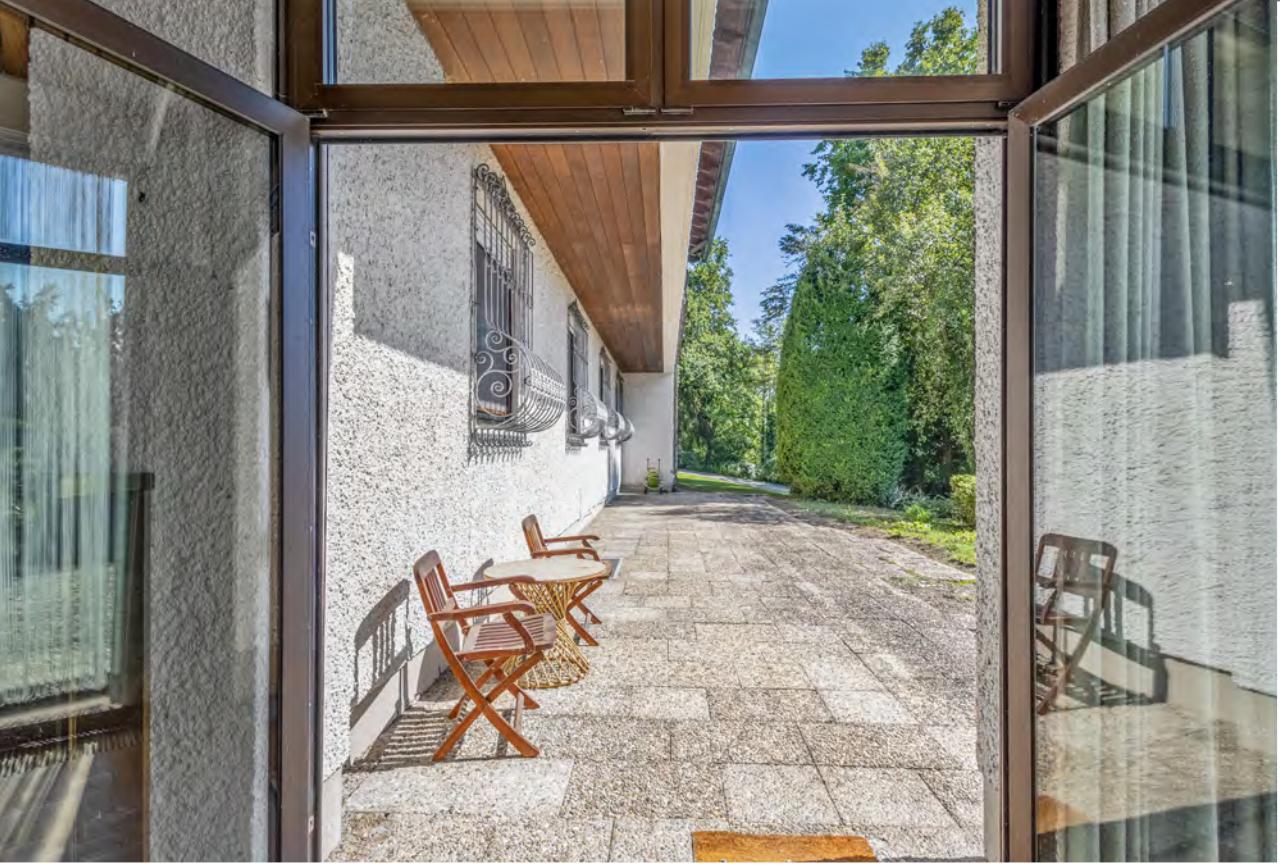


„Gib jedem Raum
seine eigene Seele
und kreiere
Wohnträume, die
Geschichten
erzählen.“



Wohnen, leben, lieben - in diesem Haus vereinen sich nicht nur Räume und Möbel, sondern auch Erinnerungen, Träume und das Herzblut einer Familie.

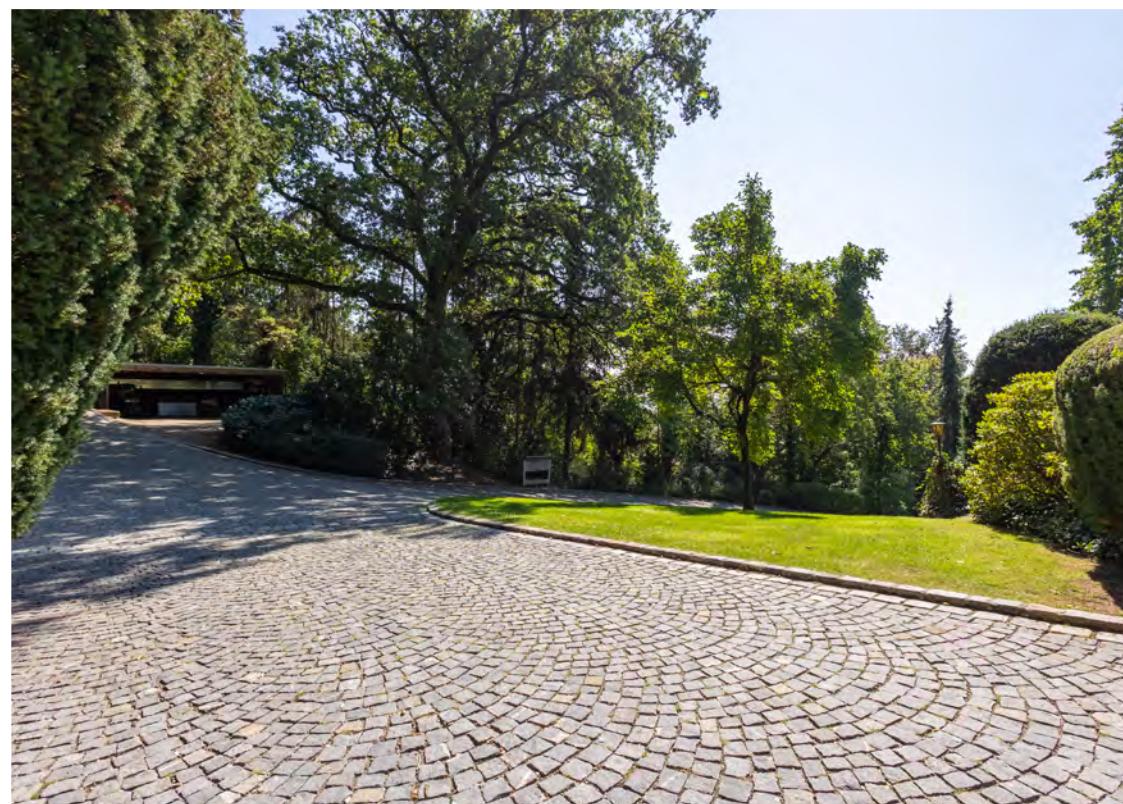






PKW Stellplätze und Garage

Die geräumige Garage bietet Platz für drei Fahrzeuge und ist direkt vom Haus aus zugänglich. Zusätzlich stehen auf dem großzügig gepflasterten Vorplatz fünf weitere Stellplätze zur Verfügung, ideal für Besucher oder zusätzliche Fahrzeuge.







Erdgeschoß

Erdgeschoss

Das Erdgeschoss – Herzstück des Hauses

Vom großzügigen Haupteingang mit Marmorboden und eleganter Treppe betreten Sie das weitläufige Erdgeschoss. Hier finden sich ein helles Wohnzimmer, ein angrenzendes Esszimmer und eine praktische Küche mit direktem Zugang zum überdachten Freisitz. Zudem bietet das Erdgeschoss zwei separate Wohnbereiche, die ideal für Gäste oder individuelle Nutzungsmöglichkeiten sind.

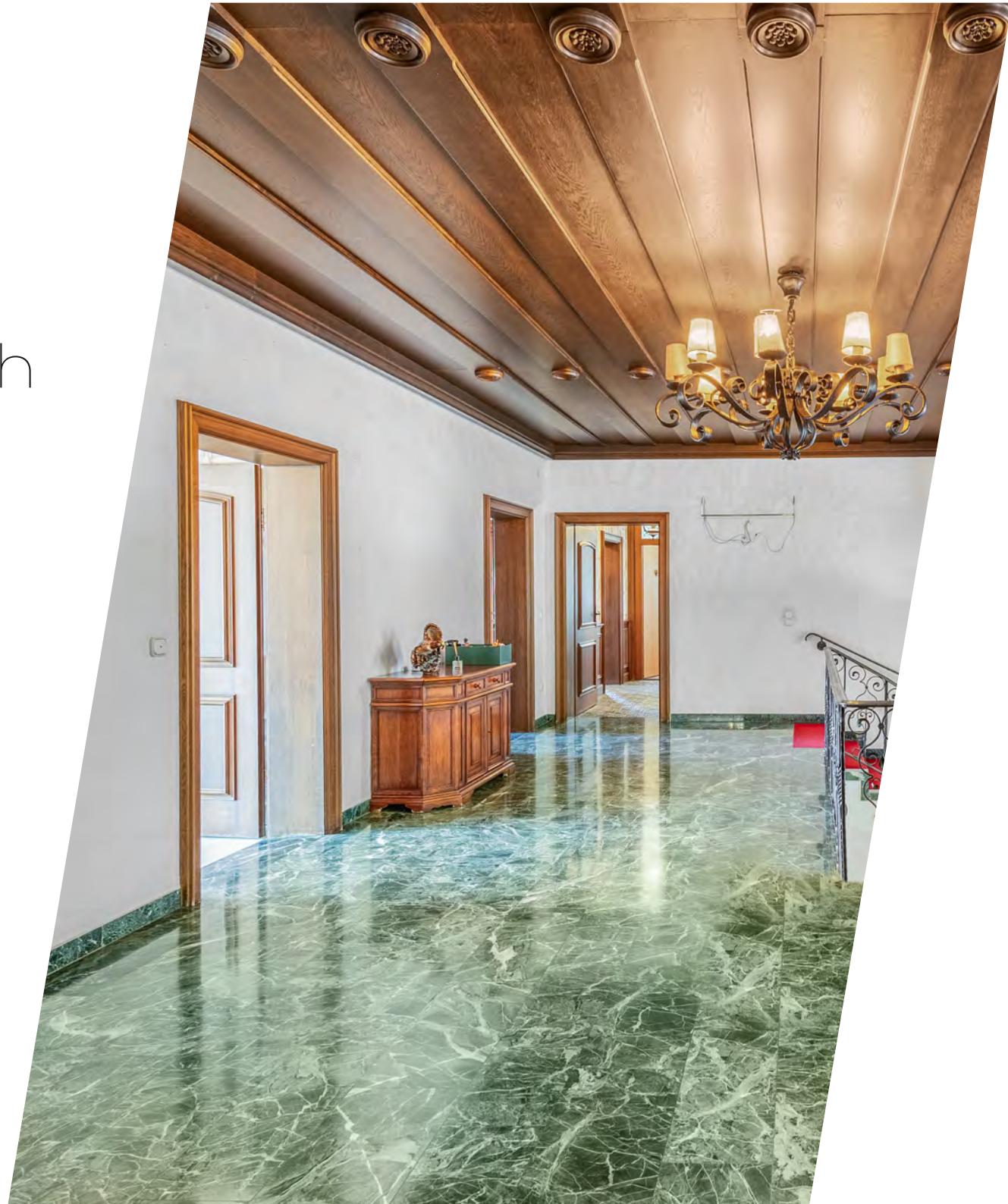


Erdgeschoss

Eingangsbereich

Stilvoller, einladender Eingangsbereich

Der großzügige Eingangsbereich empfängt Sie mit einem hellen Marmorboden und einer stilvollen Treppe, die sofort ein Gefühl von Eleganz und Wärme vermittelt. Die exklusive und geschmackvolle Gestaltung verleiht der Immobilie bereits beim Betreten eine besondere Note und sorgt für einen einladenden ersten Eindruck.





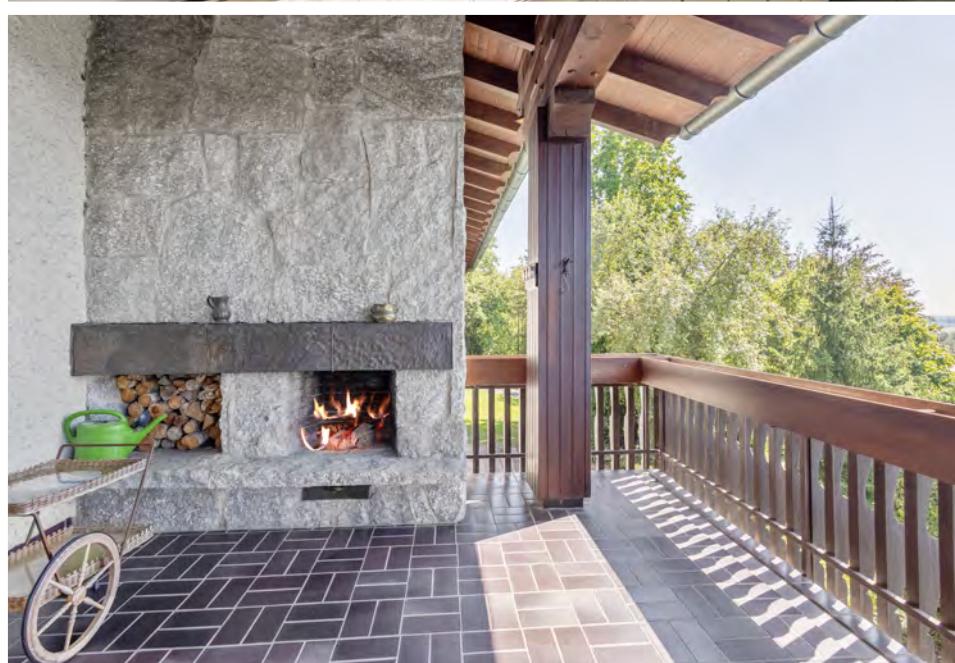
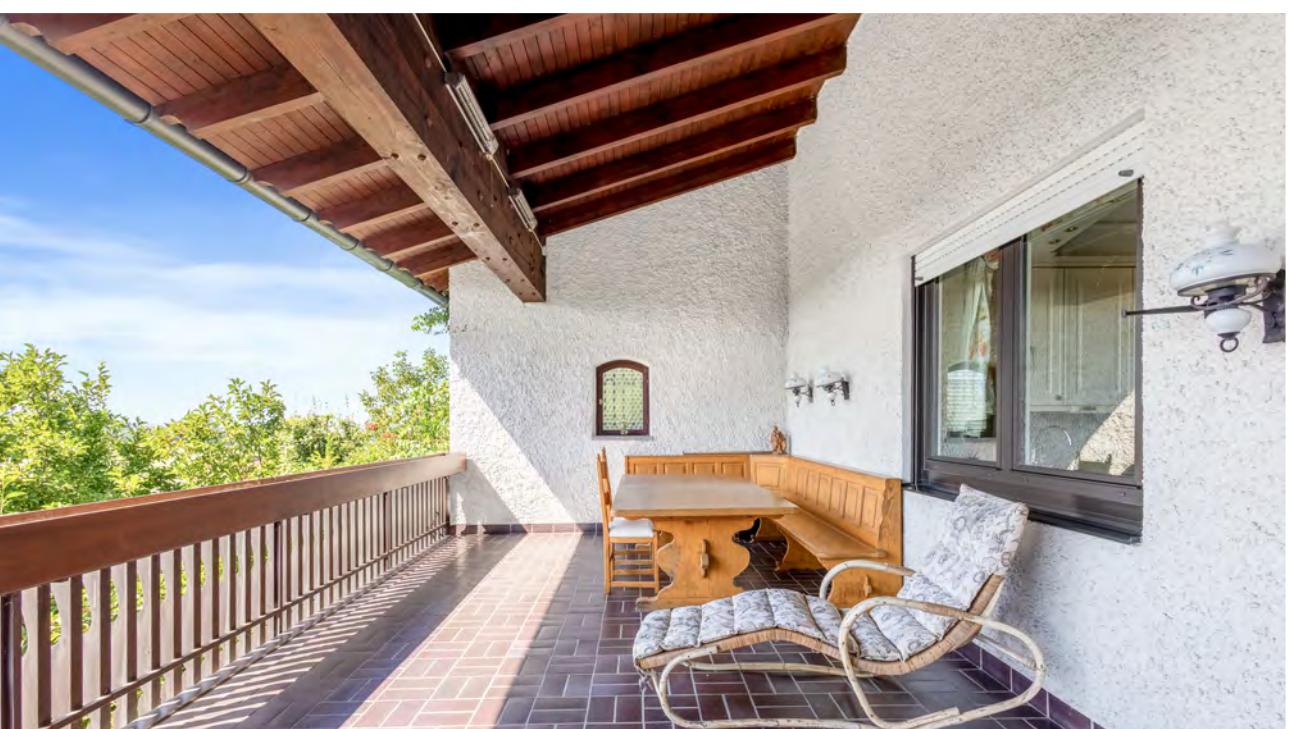


Erdgeschoss

Ihr Ort zum Wohlfühlen

Das Wohnzimmer ist das Herz des Hauses – ein heller, gemütlicher Raum, der zu entspannten Stunden mit Familie und Freunden einlädt. Mit großzügigen Fenstern und direktem Zugang zum Freisitz wird hier eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenbereich geschaffen. Perfekt, um die Sonne zu genießen oder den Tag in angenehmer Atmosphäre ausklingen zu lassen.





Erdgeschoss

Küche mit separatem Esszimmer

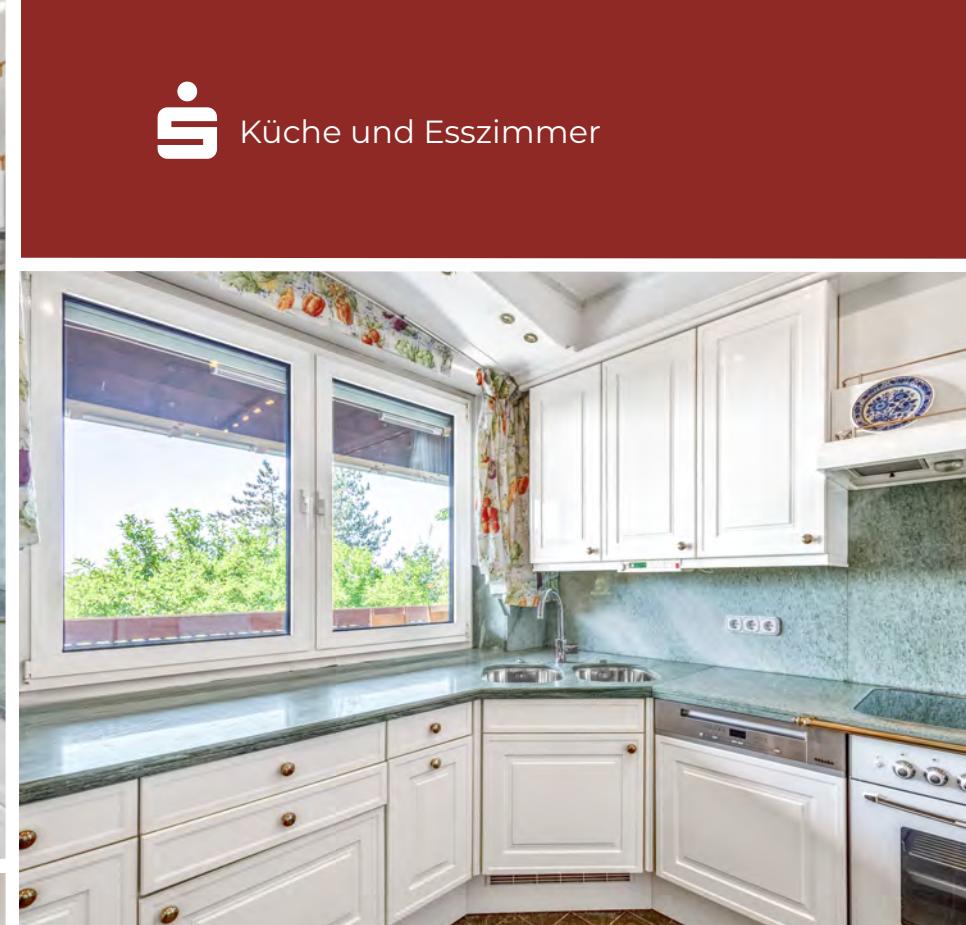
Küche und Esszimmer – Gemeinsam genießen

Die großzügige Küche und das separate Esszimmer laden zu kulinarischen Erlebnissen und geselligen Momenten ein. Die direkte Verbindung beider Räume schafft eine warme und einladende Atmosphäre, ideal für gemütliche Mahlzeiten im Kreise der Familie oder stilvolle Dinner mit Gästen. Hier wird Kochen zum gemeinsamen Erlebnis!





Küche und Esszimmer



Waschraum

Praktikabilität trifft Komfort

Der gut durchdachte Waschraum bietet alles, was für einen reibungslosen Haushaltsalltag benötigt wird. Mit viel Stauraum und einer praktischen Anordnung wird der Wasch- und Trockenbereich zum funktionalen Rückzugsort, der das Haus in puncto Komfort und Organisation perfekt ergänzt.



Erdgeschoss

Schlaf- und Gästezimmer

Ihr Rückzugsort der Ruhe

Das großzügige Hauptschlafzimmer bietet eine Oase der Entspannung und Erholung. Mit seinem durchdachten Schnitt und direktem Zugang zum Balkon lädt es dazu ein, die Morgensonnen zu genießen und den Tag in ruhiger Atmosphäre ausklingen zu lassen. Ein persönlicher Rückzugsort, der Geborgenheit und Wohlbefinden vereint.





Neben dem großen Schlafzimmer befindet sich im ersten Wohnbereich das charmante Gästezimmer. Durch seine warme Atmosphäre und die durchdachte Raumaufteilung fühlen sich Ihre Besucher hier sofort willkommen und wohl.

Erdgeschoss

Badezimmer

Großes Badezimmer – Entspannung pur

Das großzügige Badezimmer im ersten Wohnbereich bietet mit einer Badewanne, einer ebenerdigen Dusche und Doppelwaschbecken den idealen Raum für entspannte Wellness-Momente. Hier treffen Funktionalität und Komfort aufeinander, um den Start in den Tag oder das abendliche Abschalten besonders angenehm zu gestalten.





Erdgeschoss

Wohnzimmer 2

Ein eigenes kleines Reich

Der Wohnbereich 2 besteht aus einem modernen kleinen Duplex, der wie eine Einliegerwohnung funktioniert. Dieser Bereich verfügt über ein Wohn- und Arbeitszimmer im unteren und ein Schlafzimmer im oberen Bereich. Dahinter befindet sich noch ausbaufähiger Dachboden. Ideal geeignet als eigenständiger Wohnbereich.



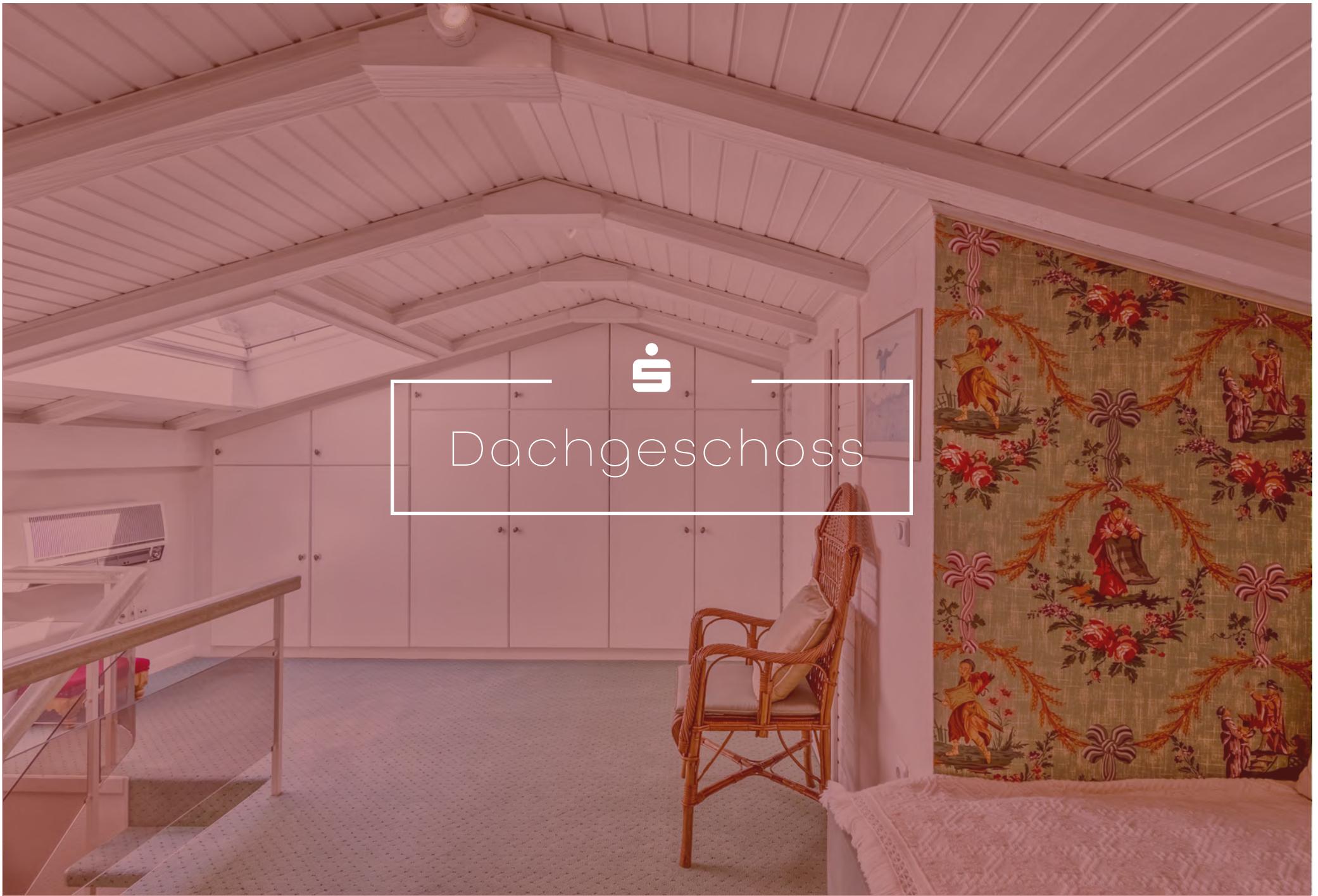


Wohn-/Arbeitszimmer im linken Flügel mit eigenem WC und Dusche und Treppenaufgang zum Schlafzimmer

Dieser multifunktionale Raum lässt sich individuell an die Bedürfnisse der Bewohner anpassen und bietet ausreichend Platz für verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Wohnzimmer, Büro oder Hobbyraum.



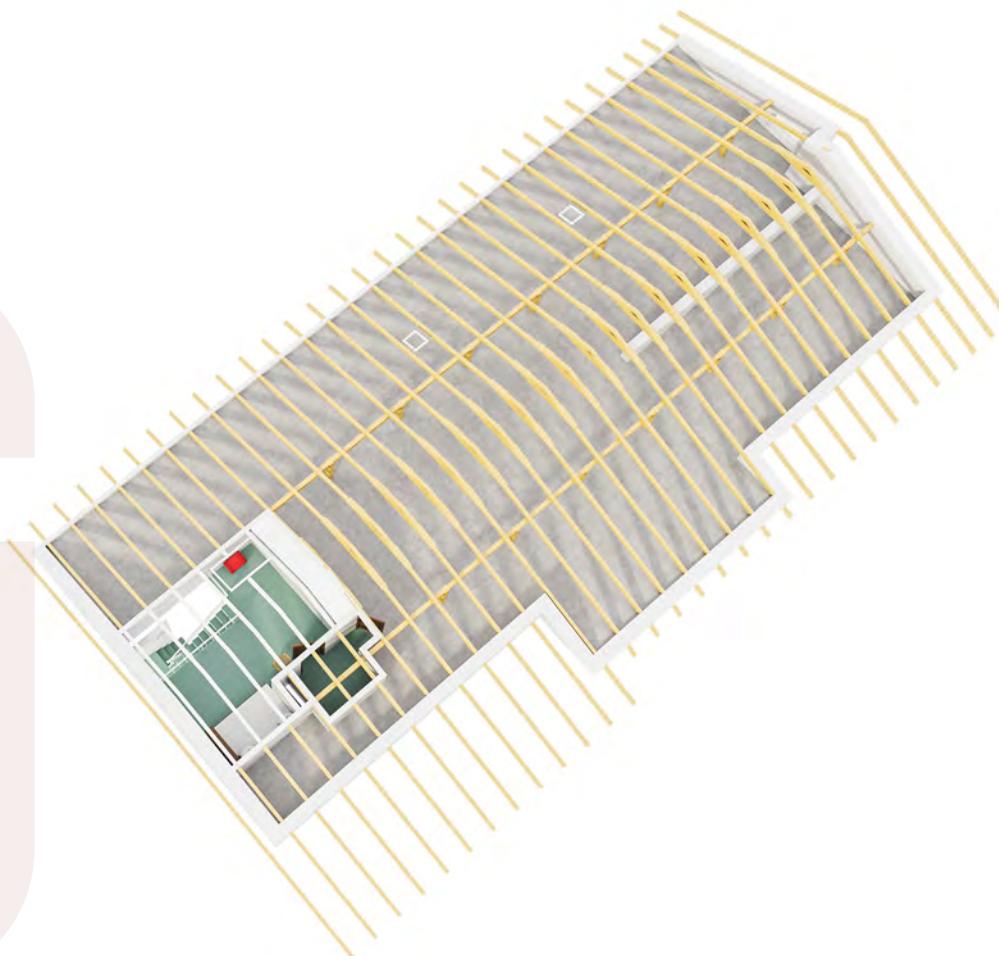
Dachgeschoß

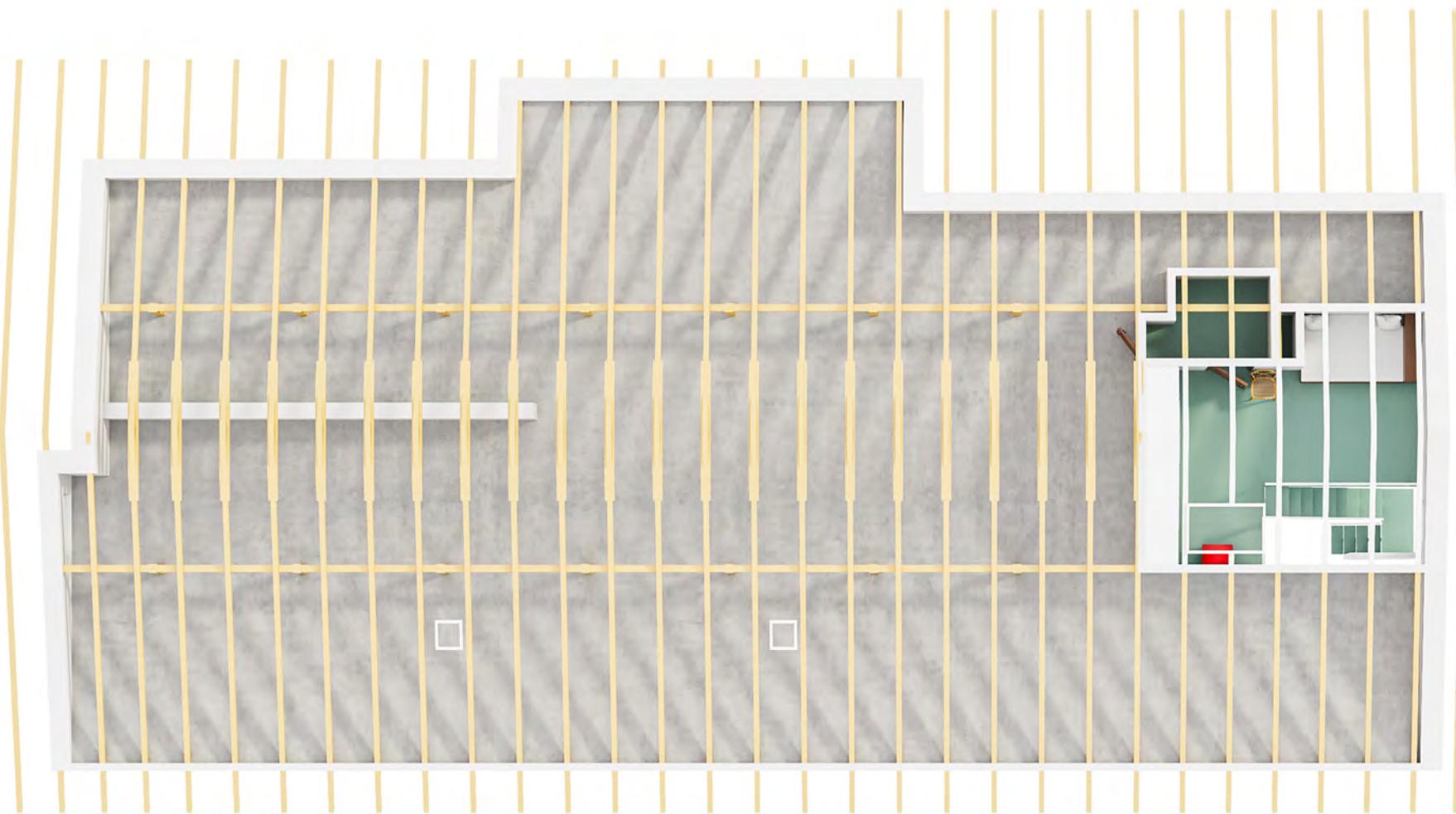


Dachgeschoss

Der Dachboden ist noch ausbaufähig

Der geräumige Dachboden bietet enormes Ausbaupotenzial. Mit seiner großzügigen Fläche und den stabilen Holzbalken ist er ideal, um zusätzlichen Wohnraum, einen Hobbyraum oder Lagerflächen zu schaffen. Durch die offene Struktur und die Möglichkeit, den Dachboden individuell zu gestalten, kann dieser Raum zu einem echten Highlight des Hauses werden. Ideal für kreative Köpfe, die ihren Wohntraum verwirklichen wollen!





Dachgeschoss

Schlafzimmer

Fast wie ein Nestchen

Der gemütliche Schlafbereich unter dem Dach bietet eine charmante Atmosphäre mit einer schrägen Holzdecke und einem großen Fenster, das viel Tageslicht hereinlässt. Die integrierten Ablagen und der Stauraum unter dem Dach schaffen zusätzlichen Platz.





Das Schlafzimmer mit gemütlicher
Bettecke erinnert fast an ein Tiny Home
und vermittelt Geborgenheit und
Gemütlichkeit.





Untergeschoß

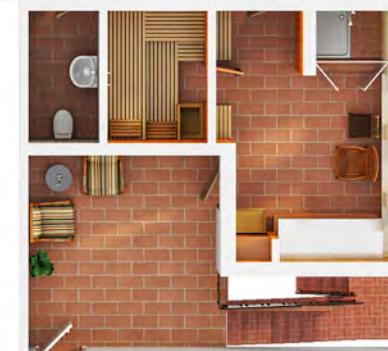
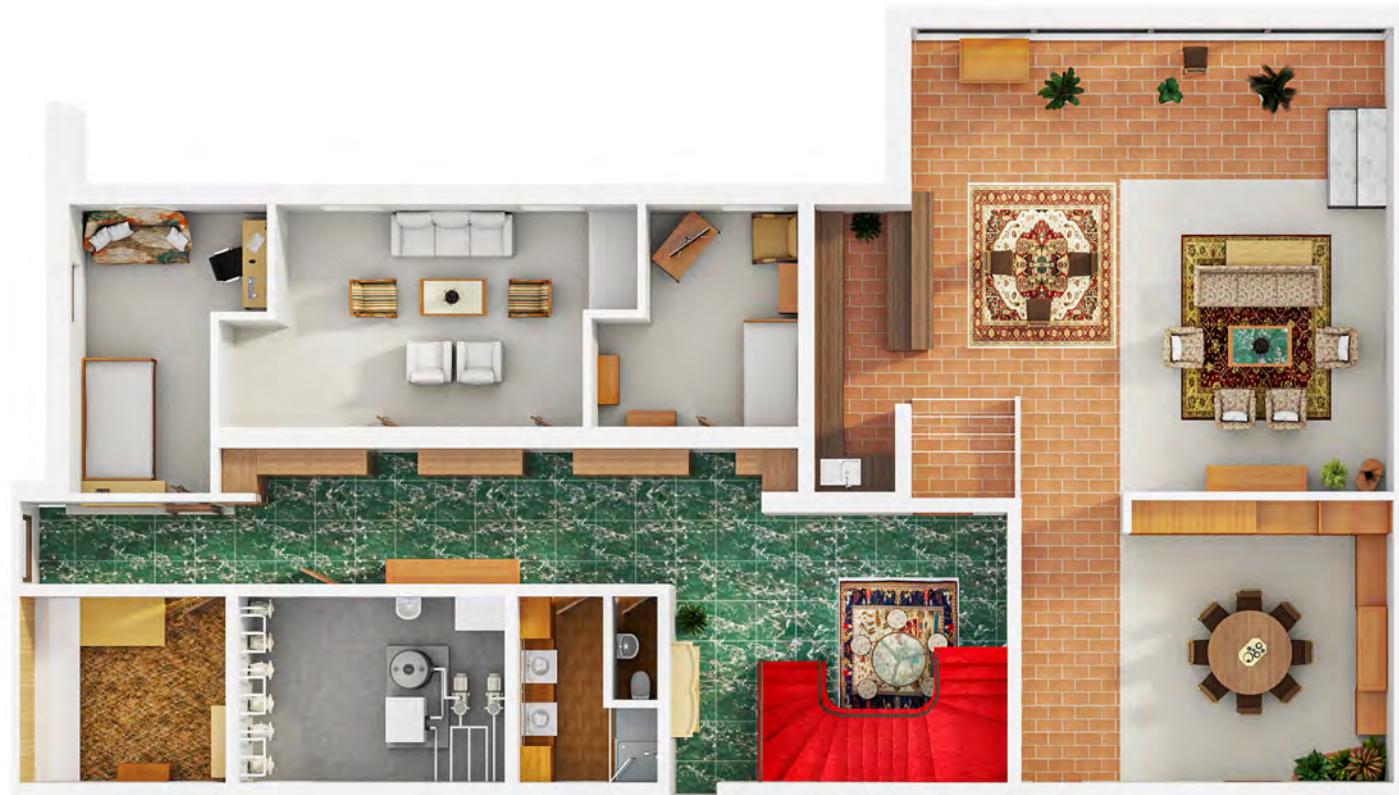


Untergeschoss

Das Untergeschoss – Wohnen, Wellness und Rückzug

Im Untergeschoß erwarten Sie einen großzügigen Wohnbereich mit warmen Holzelementen und einer rustikalen Steinwand, die eine gemütliche Atmosphäre schaffen. Die große Fensterfront bietet viel Tageslicht und einen Blick ins Grüne, während die angrenzende Bar perfekt für gesellige Abende ist. Der direkt zugängliche Spa-Bereich mit Sauna, Solarium und barrierefreier Dusche lädt zur Entspannung ein. Zusätzlich finden sich im Untergeschoß mehrere Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Terrasse, die sich ideal als Gästezimmer oder privater Rückzugsort eignen. Ein besonderes Highlight ist der voll funktionsfähige Luftschutzbunker, der für Sicherheit sorgt.





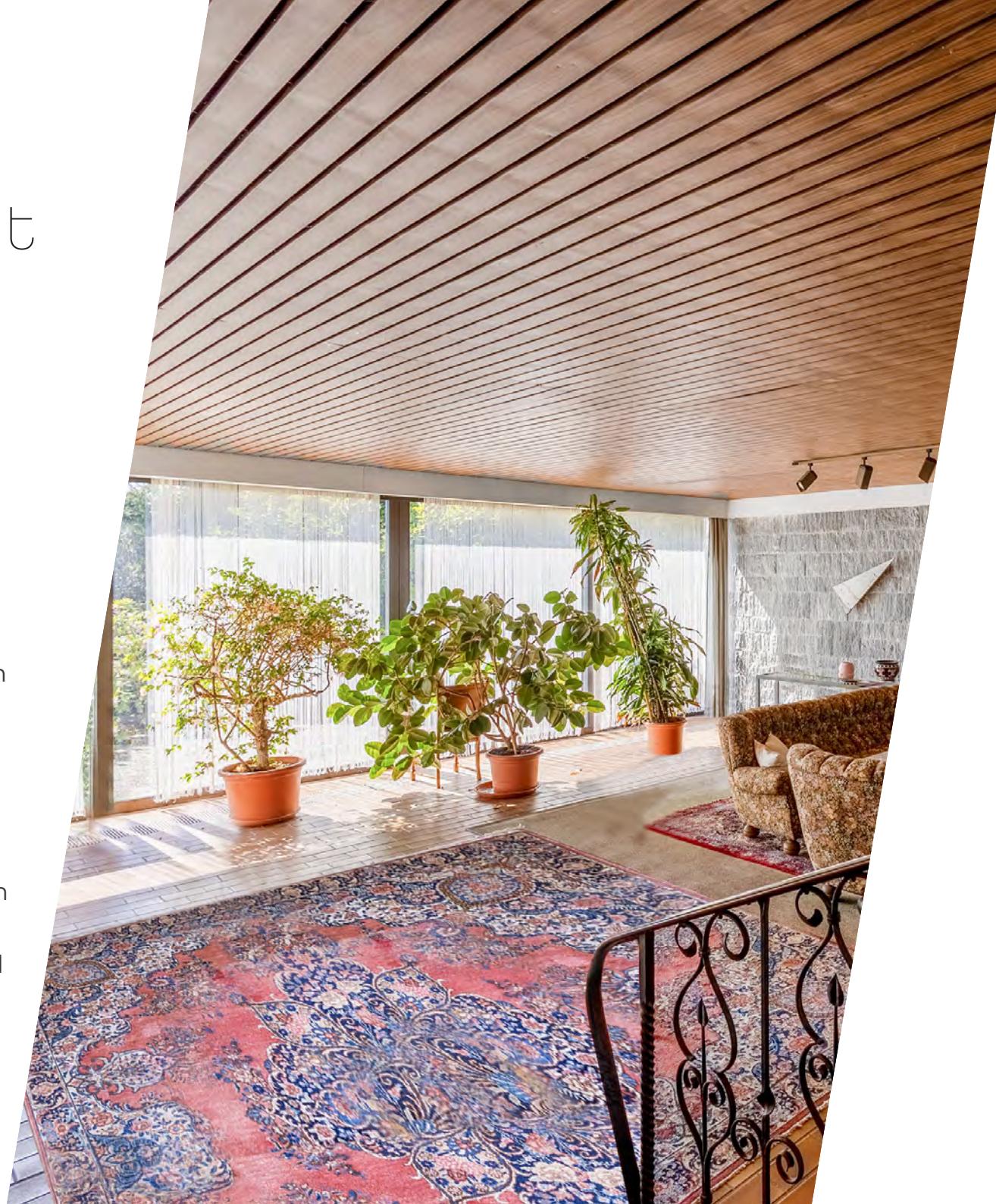
Untergeschoss

Wohnzimmer mit Barbereich

Ein Rückzugsort für Entspannung und gesellige Stunden

Dieser großzügige Wohnbereich im Untergeschoss besticht durch seine warme und einladende Atmosphäre. Die große Fensterfront lässt viel Tageslicht in den Raum strömen und bietet einen malerischen Blick ins Grüne. Die Holzdecke und der rustikale Steinwandakzent verleihen dem Raum eine natürliche Eleganz.

Zusätzlich beherbergt das Wohnzimmer einen verschlossenen Pool, der mit geringem Aufwand reaktiviert werden kann und somit die Möglichkeit für zukünftige Wellness- und Freizeitgestaltung bietet. Der integrierte Barbereich schafft eine perfekte Kulisse für gesellige Zusammenkünfte und entspannte Abende.





Die integrierte Bar bietet eine
charmante Möglichkeit zur
Bewirtung von Gästen. Perfekt für
gesellige Abende oder entspannte
Stunden

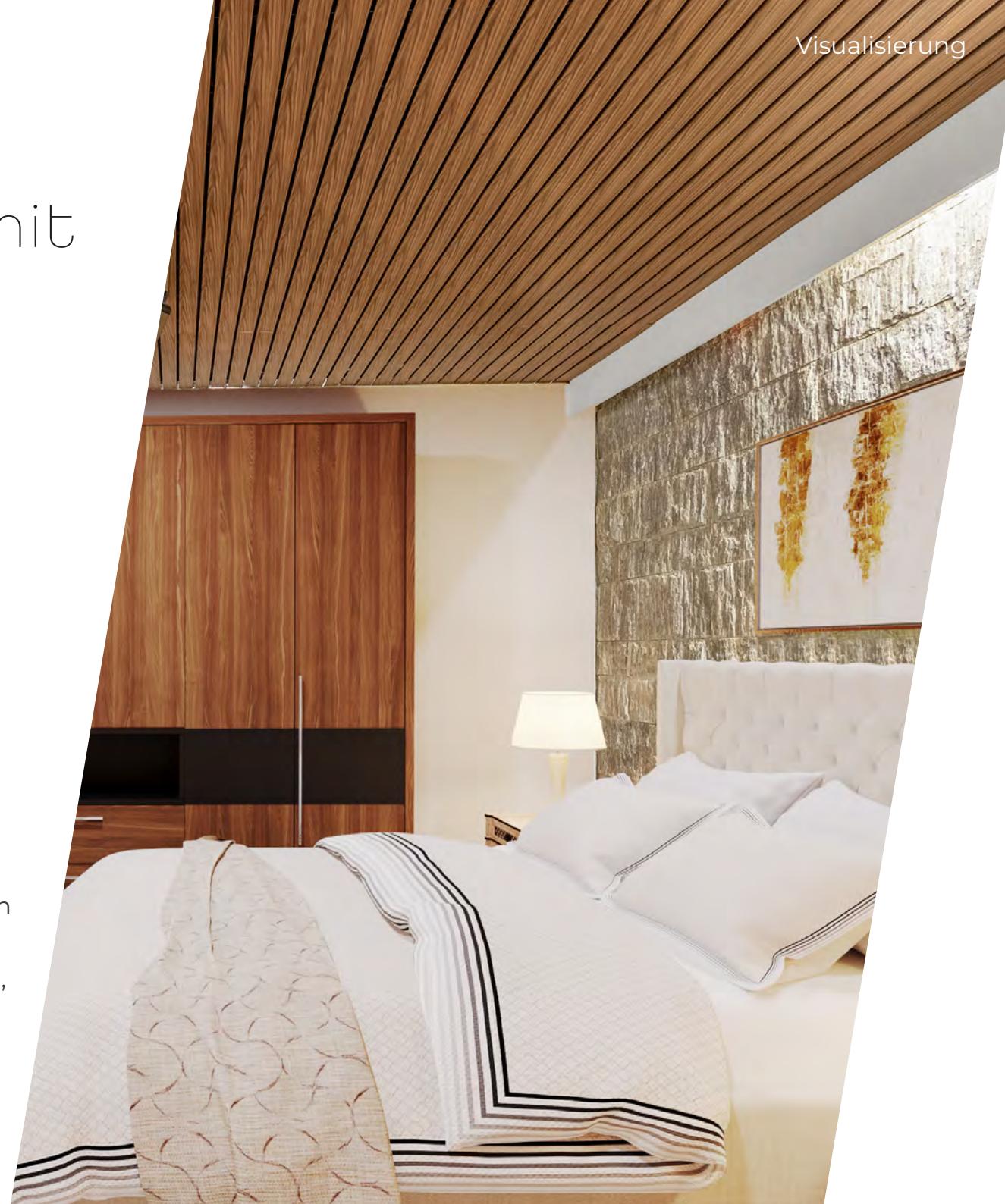
Untergeschoß

Schlafzimmer mit Spa-Zugang

Komfort und Entspannung in harmonischer Atmosphäre

Dieses einladende Schlafzimmer bietet einen idealen Rückzugsort für erholsame Nächte. Der durchdachte Grundriss und die warmen Farbtöne schaffen eine harmonische und entspannende Atmosphäre. Mit einem eigenen WC ausgestattet, vereint das Schlafzimmer Komfort und Funktionalität.

Direkt vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zum Spa-Bereich, der mit einer Sauna und weiteren Wellness-Möglichkeiten aufwartet. Diese Kombination aus privatem Rückzugsort und luxuriösem Spa garantiert, dass Entspannung und Erholung direkt vor der Tür liegen.





Untergeschoss

Zusätzliche Zimmer

Flexibilität für individuelle Bedürfnisse

Diese beiden zusätzlichen Zimmer im Untergeschoss bieten hervorragende Möglichkeiten für verschiedene Nutzungsszenarien. Ob als Gästezimmer für Besuch oder als ruhiger Arbeitsplatz – diese Räume sind vielseitig einsetzbar und perfekt auf die Bedürfnisse ihrer Bewohner abgestimmt.

Die großzügigen Fenster sorgen für ausreichend Tageslicht und schaffen eine helle, freundliche Atmosphäre. Jedes Zimmer ist geschmackvoll gestaltet und lädt zum Verweilen ein. Mit ihren flexiblen Nutzungsmöglichkeiten fügen sich die Zimmer nahtlos in das Gesamtkonzept des Untergeschosses ein und bieten idealen Raum für Kreativität und Entspannung.



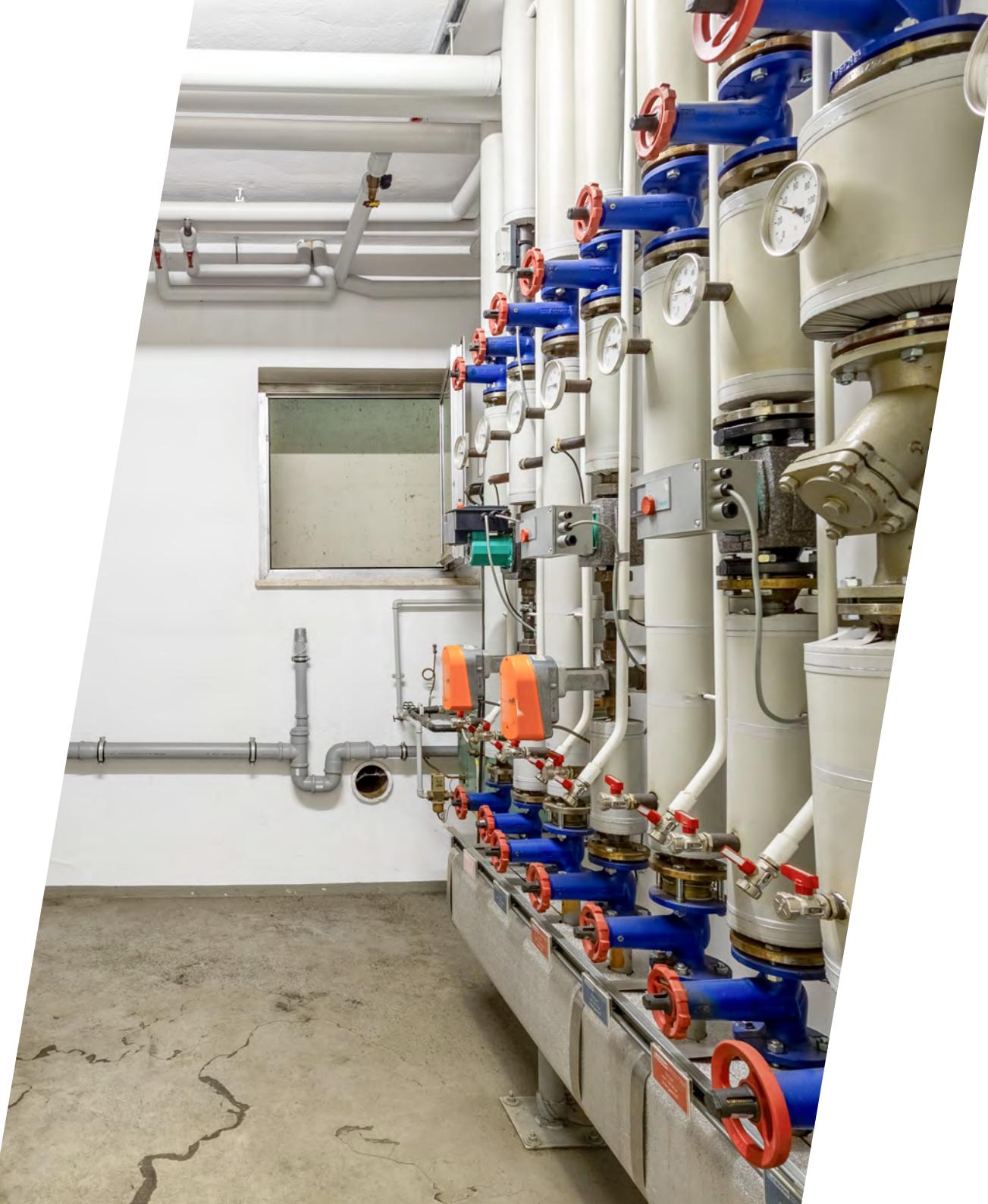


Untergeschoss

Hobby - und Heizungsraum

Praktische Lösungen für den Alltag und kreative Entfaltung

Der Heizungsraum ist das technische Herzstück des Hauses und sorgt für eine effiziente Wärmeversorgung. Ausgestattet mit einem modernen Viessmann Ölfeuerungskessel bietet dieser Raum nicht nur zuverlässige Heizleistung, sondern auch ausreichend Platz für Wartungsarbeiten und technische Ausstattung. Klare Strukturen und gut organisierte Leitungen gewährleisten einen reibungslosen Betrieb und tragen zur Langlebigkeit der Heizungsanlage bei.





Angrenzend dazu befindet sich der Hobbyraum, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Ob als kreatives Atelier, Werkstatt oder zusätzlicher Stauraum – dieser Raum kann individuell gestaltet werden, um den persönlichen Bedürfnissen gerecht zu werden. Mit ausreichender Belüftung und Tageslicht schafft der Hobbyraum eine angenehme Atmosphäre, die zum Schaffen und Entspannen einlädt.



Untergeschoss

Wohnbereich 2

Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten für jeden Bedarf

Der zweite Wohnbereich im Untergeschoss bietet eine gemütliche und einladende Atmosphäre. Durch das intelligente Raumkonzept eignet sich dieser Bereich hervorragend als zusätzlicher Wohnraum, Gästezimmer oder auch als Arbeitszimmer. Die großen Fenster sorgen für viel Tageslicht und schaffen eine angenehme, freundliche Atmosphäre.





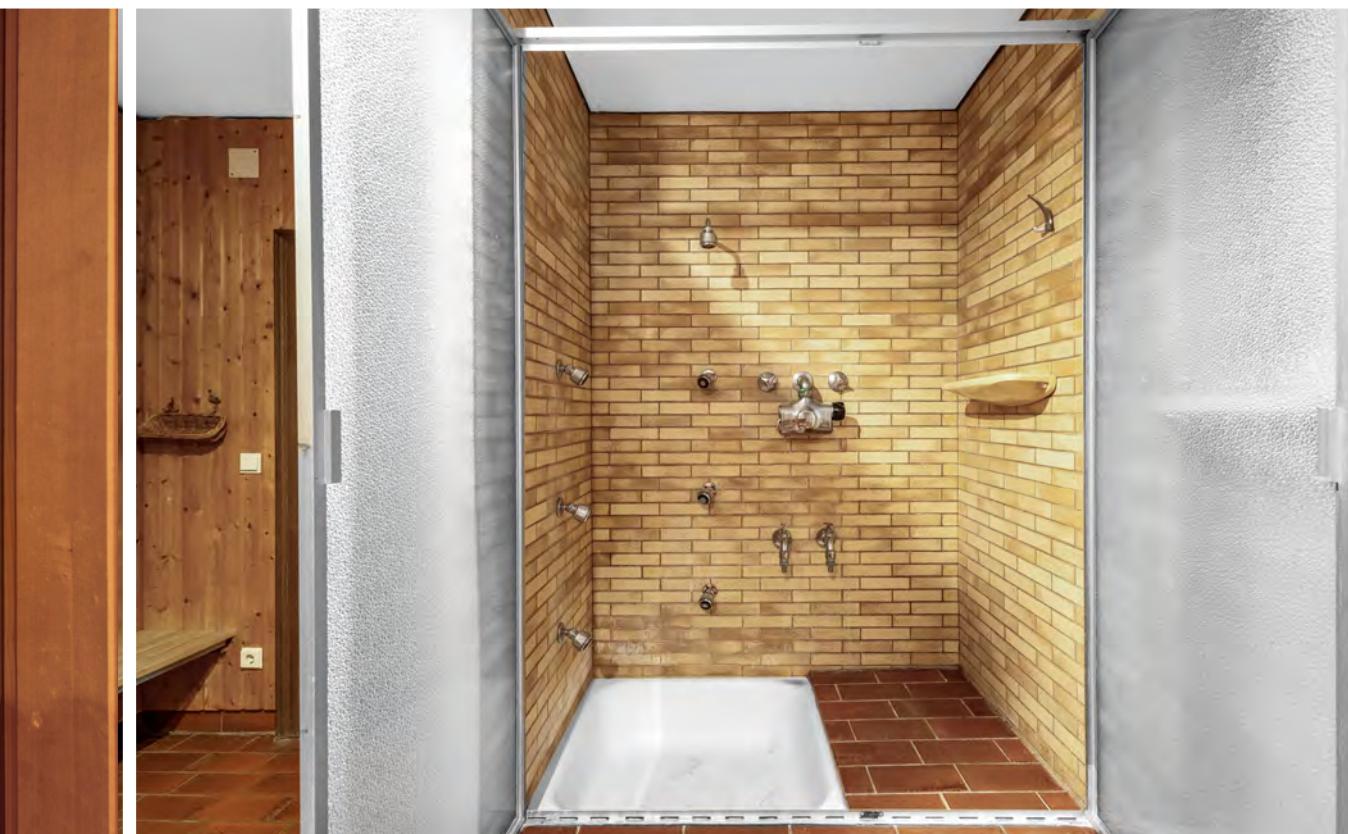
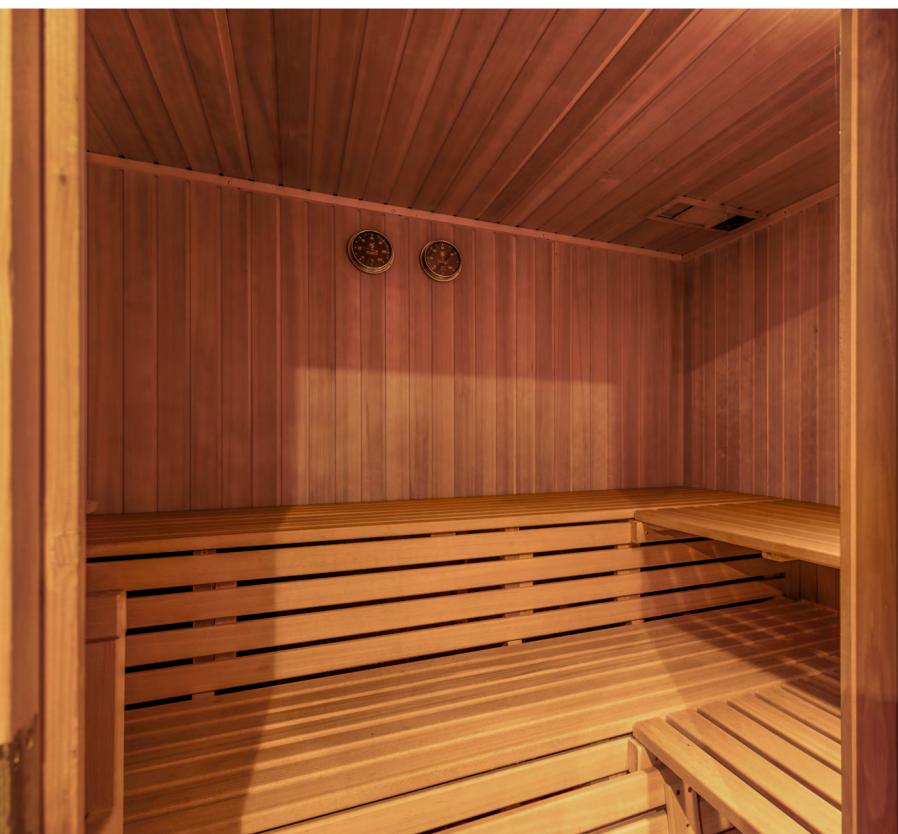
Untergeschoss

Spa-Bereich

Im eigenen Wellness-Bereich die Seele baumeln lassen

Der Wellnessbereich bietet die perfekte Atmosphäre zum Entspannen nach einem anstrengenden Tag mit einer gemütlichen Sauna und einem Solarium, ideal zum Entspannen und Wohlfühlen, mit einer großen barrierefreien Dusche.



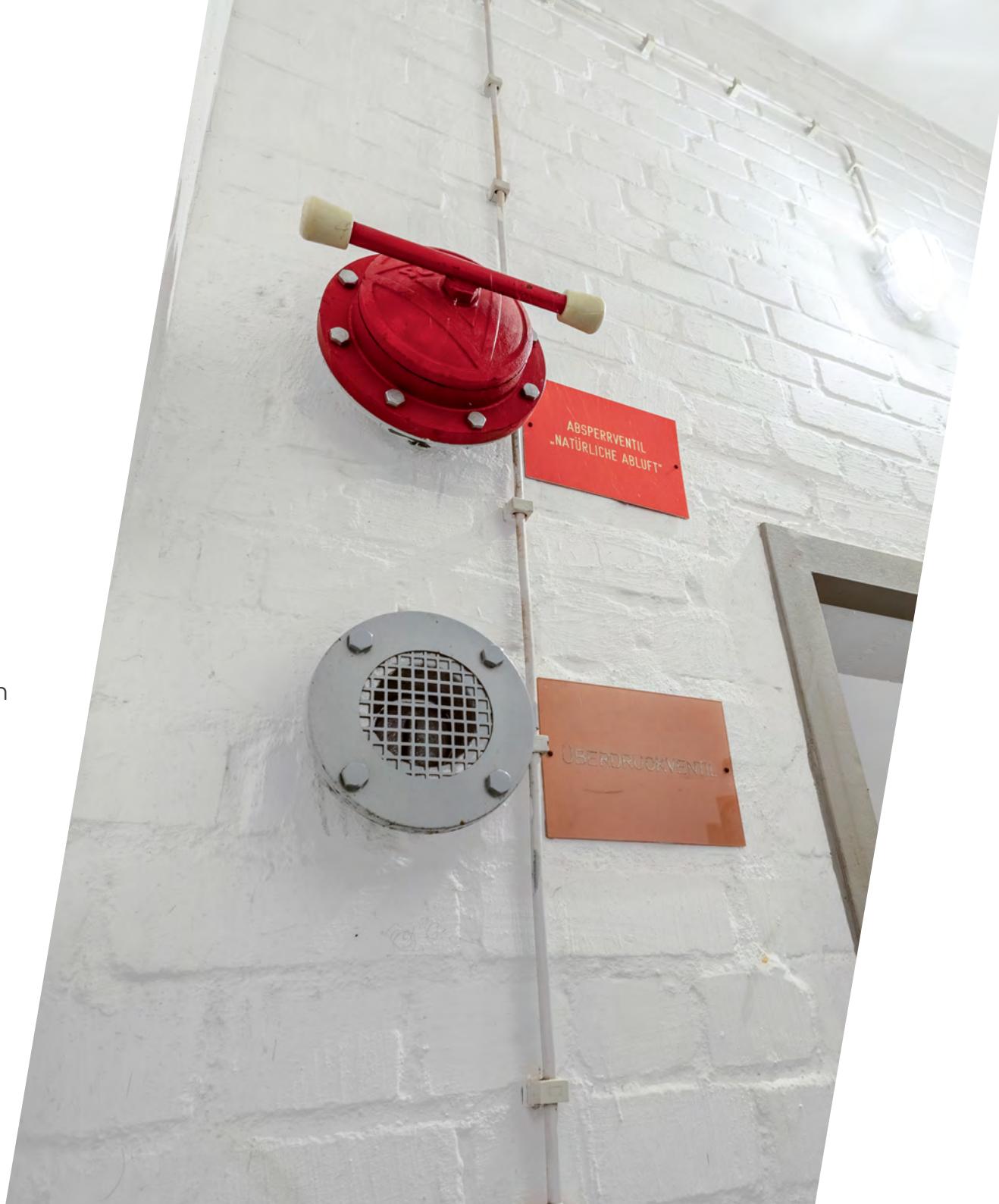


Untergeschoss

Bunker

Das Wertvollste schützen

Der Bunker im Untergeschoss stellt eine einzigartige Sicherheitsvorrichtung dar, die für verschiedene Notfallszenarien konzipiert wurde. Mit robuster Bauweise und speziellen Lüftungs- und Filtersystemen bietet dieser Raum einen geschützten Rückzugsort, der im Ernstfall maximale Sicherheit gewährleistet.





Der Bunker ist nicht nur funktional, sondern bietet auch ausreichend Platz für die Lagerung von Vorräten und wichtigen Gegenständen. Robuste Metallregale sorgen dafür, dass alles geordnet und leicht zugänglich ist. Egal ob für den Notfall oder als zusätzlicher Stauraum, dieser Bunker erfüllt eine wertvolle Rolle im Gesamtkonzept des Hauses und bietet gleichzeitig ein Gefühl der Sicherheit und Geborgenheit.





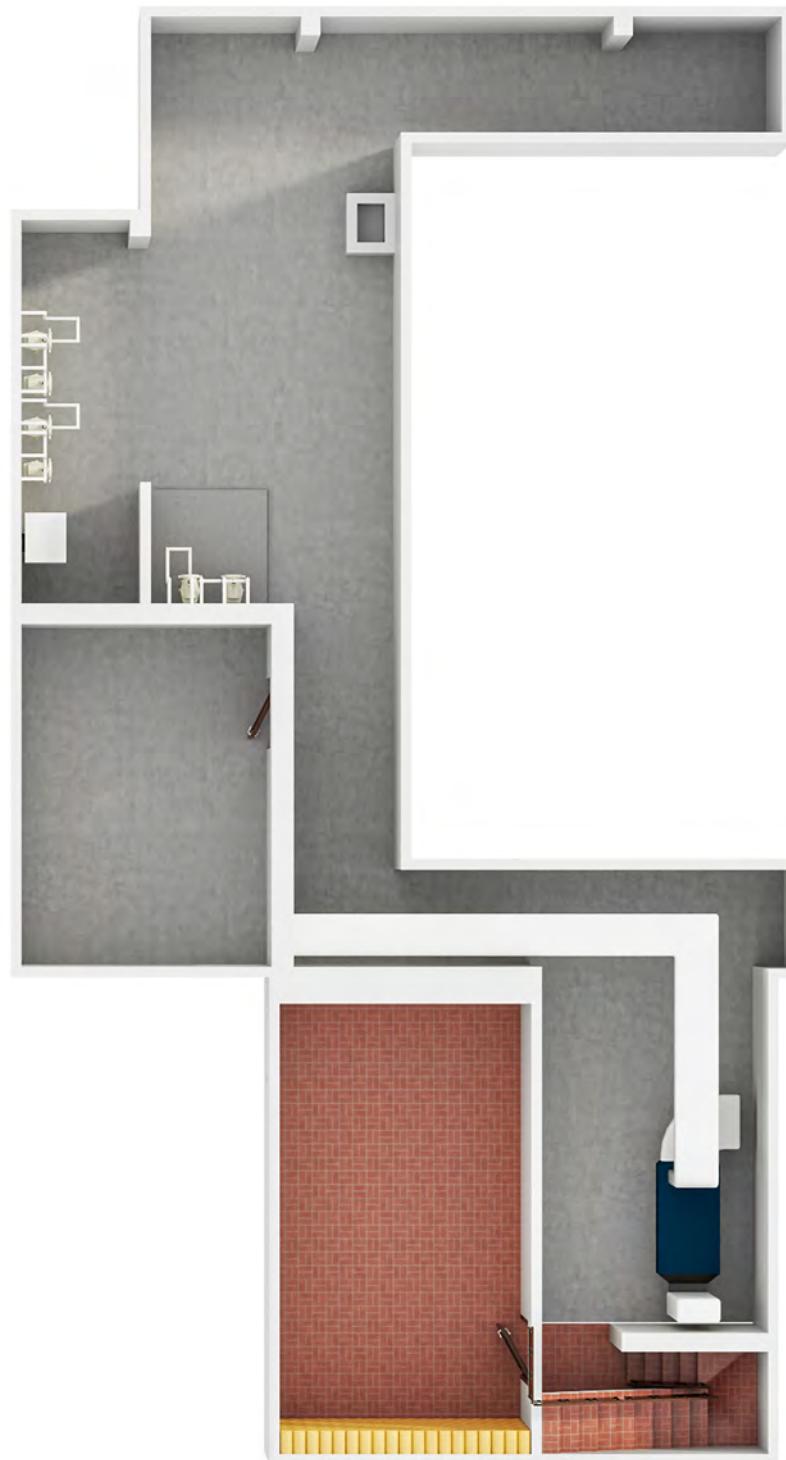
Kellergeschoß

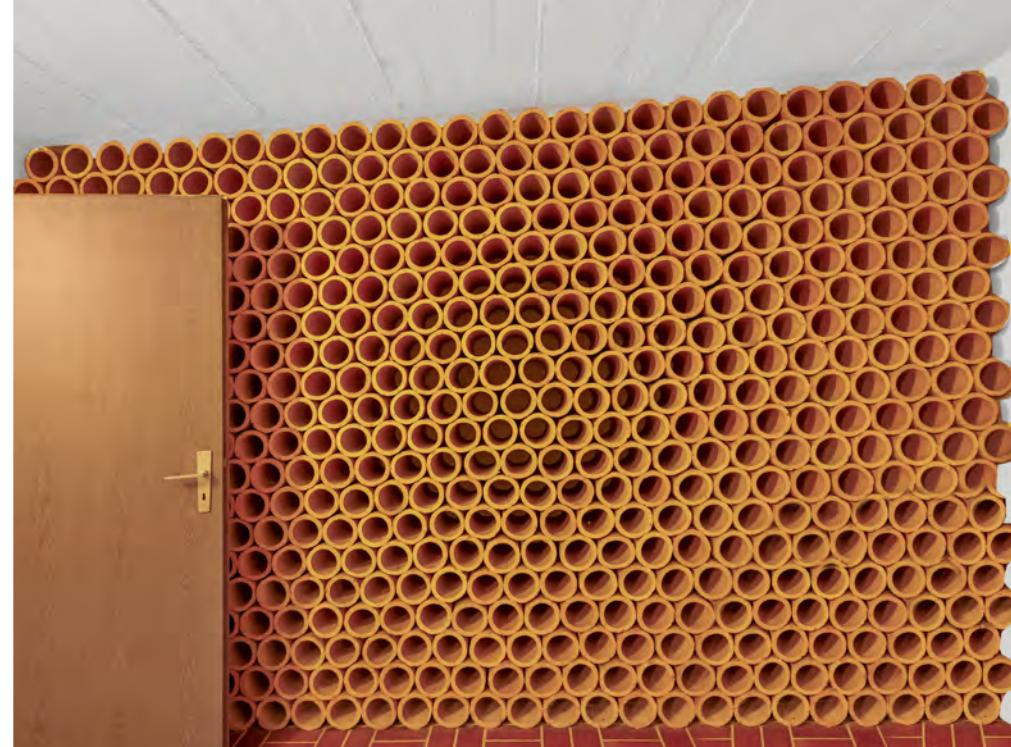
Kellergeschoß

Das Kellergeschoß – Funktionalität trifft auf Technik

Im Kellergeschoß befindet sich die technische Zentrale des Hauses. Der Heizungsraum ist mit einem modernen Viessmann Ölfeuerungskessel ausgestattet, der effiziente Wärmeversorgung garantiert. Zusätzlich bietet das Kellergeschoß weitere Technikräume, die perfekt organisiert sind und für einen reibungslosen Betrieb sorgen. Auch als Lager- und Abstellfläche bietet dieses Geschoss ausreichend Platz für alle nötigen Geräte und Materialien, die im Haus benötigt werden. Ein idealer Ort für zusätzliche Vorräte und Werkzeuge.







Das Kellergeschoss ist das technische Herz des Hauses. Hier sind alle wichtigen Versorgungseinrichtungen gebündelt – von der modernen Heizungsanlage bis zu zusätzlichen Lagermöglichkeiten. Die durchdachte Raumaufteilung bietet viel Platz für technische Anlagen und Lagerflächen, die den Alltag erleichtern und einen reibungslosen Betrieb des Hauses sicherstellen. Ein optimaler Bereich für Funktionalität und Organisation.





Die Technikräume dieses Hauses sind mit einem hochmodernen Heizsystem und umfassender Rohrinstallation ausgestattet, das effiziente Wärmeverteilung und einfache Steuerung garantiert. Die übersichtliche Bedienkonsole und die gut organisierten Leitungen sorgen für einen reibungslosen und wartungsfreundlichen Betrieb.

Das Haus ist mit einem modernen Lüftungssystem ausgestattet, das für optimale Luftzirkulation und ein gesundes Raumklima sorgt.



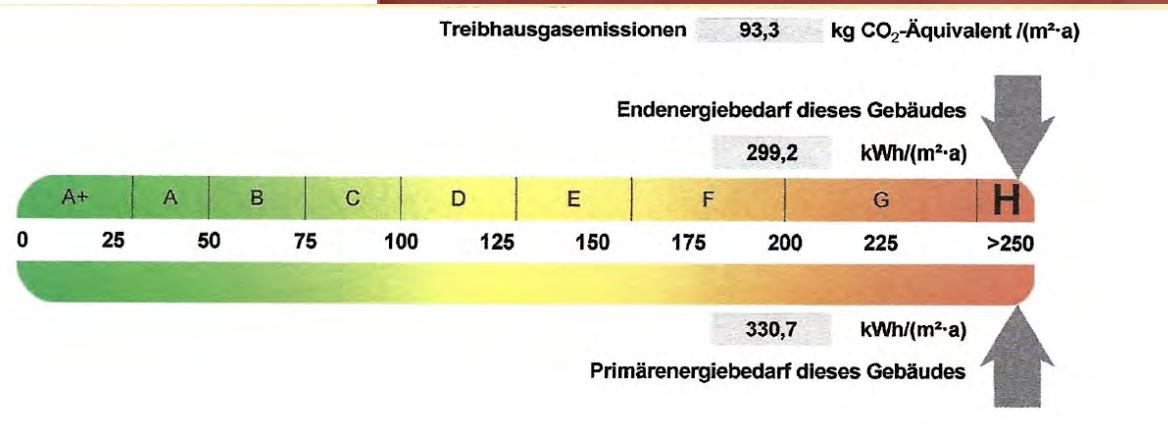
Energieausweis

Nachhaltiges Potenzial entdecken und gezielt modernisieren

Diese Immobilie bietet eine solide Grundlage für zukünftige Modernisierungen in Sachen Energieeffizienz. Mit der aktuellen Energieeffizienzklasse H besteht großes Potenzial, den Energiebedarf durch gezielte Maßnahmen zu senken und einen aktiven Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.

Energieausweisdaten

Gebäudetyp:	freistehendes Einfamilienhaus
Baujahr lt. Energieausweis:	1970
Hauptenergieträger:	Heizöl
Energieeffizienzklasse:	H
Endenergiebedarf:	299.2 kWh/(m ² .a)





Michael Straubmeier

Immobilien spezialist Gewerbe / Renditeobjekte / Neubau

Kontakt

Sparkasse Regensburg
Abteilung Immobilien
Neupfarrplatz 10
93047 Regensburg
Telefon: 0941/301-1411
Telefax: 0941/301-1736

