



Wohnen im Grünen mit Nähe zur Stadt – Architektenhaus

Objekt: 25-12-102 • 93138 Lappersdorf
879.000,00 €



HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Daten im Überblick

ImmoNr	25-12-102
Objektart	Haus
Objekttyp	Doppelhaushälfte
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Uhlandstraße
Hausnummer	12
PLZ	93138
Ort	Lappersdorf
Wohnfläche	ca. 200 m ²
Nutzfläche	ca. 289 m ²
Anzahl Zimmer	5
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 514 m ²
Anzahl sep. WC	1
Befeuerung	Kamin, Gas
Heizungsart	Zentralheizung, Gasheizung
Etagenzahl	4
Kabel Sat TV	Ja
Stellplätze	2 Garagen
Balkon	Ja
Terrasse	Ja
Bauweise	Massiv
Baujahr	1977
Zustand	Vollständig renoviert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	109 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	06.01.2027
Baujahr lt. Energieausweis	1977

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	D
Kaufpreis	879.000,00 €
Außen-Provision	2%

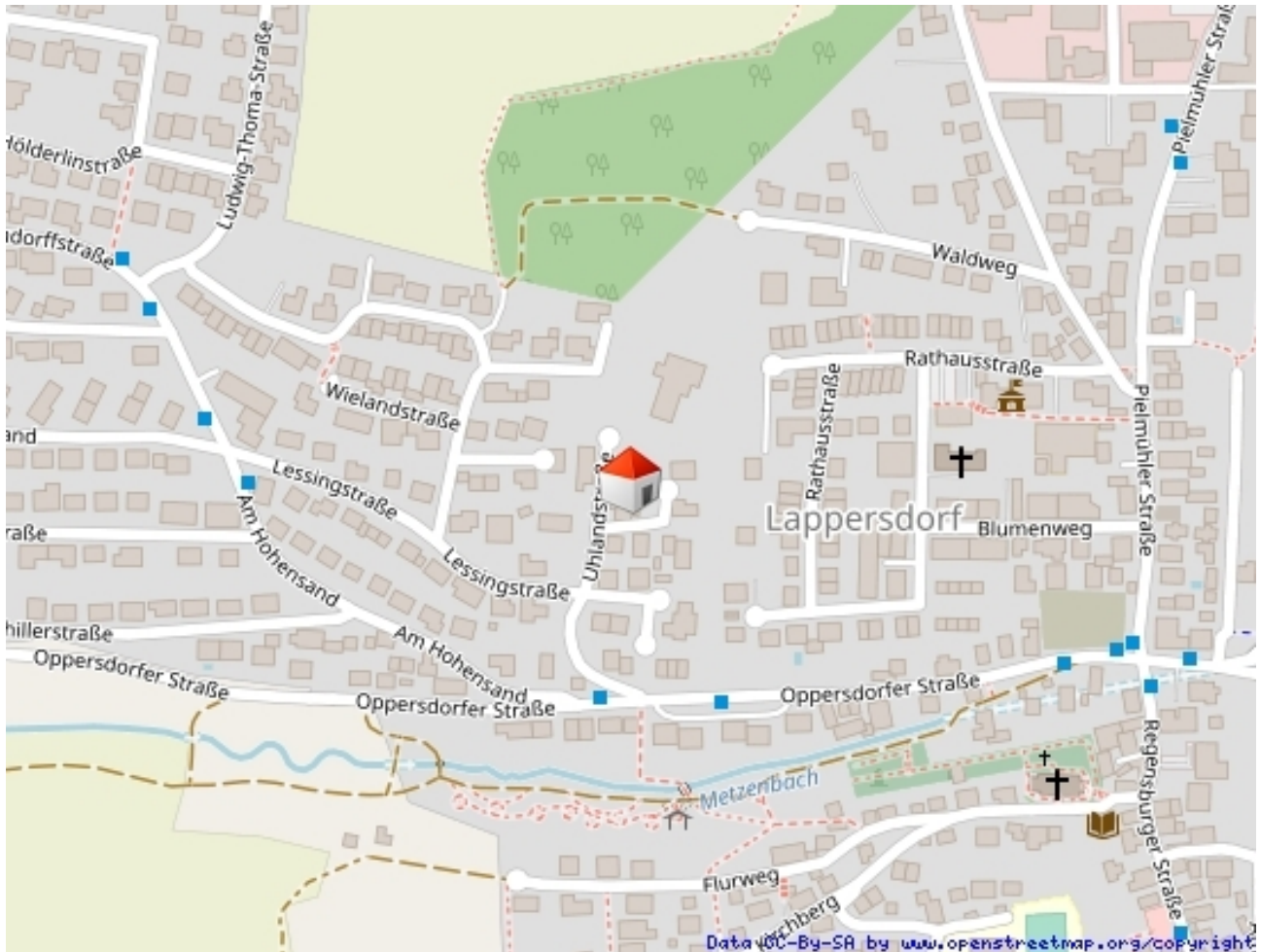
HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de

Lageplan



Lageplan

Lage

Lappersdorf verbindet auf ideale Weise naturnahes Wohnen mit einer direkten Anbindung an die Stadt Regensburg. Zahlreiche Grünflächen, Spazier- und Radwege sowie die Nähe zur Donau und zum Regensburger Umland bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Gleichzeitig erreicht man die Regensburger Innenstadt in wenigen Minuten, sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



- *Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Bäckereien
- *Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen
- *Ärzte, Apotheken und medizinische Versorgung
- *Cafés, Restaurants und Sporteinrichtungen

Die Gemeinde verfügt über eine sehr gute soziale und infrastrukturelle Ausstattung, die insbesondere bei Familien, Berufspendlern und Senioren geschätzt wird.

- *Die Lage überzeugt durch ihre exzellente Verkehrsanbindung.
- *Es gibt eine schnelle Anbindung an die B15 und die A93.
- *Kurze Wege nach Regensburg, Schwandorf und Cham.
- *Gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Dadurch ist die Uhlandstraße ideal für alle, die ruhig wohnen und dennoch flexibel und mobil bleiben möchten.

Lappersdorf zählt seit Jahren zu den gefragtesten Wohnlagen im Landkreis Regensburg. Die Kombination aus hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und Stadtnähe sorgt für eine stabile Wertentwicklung und macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger äußerst attraktiv.

Die Lage in der Uhlandstraße in Lappersdorf verbindet ruhiges, hochwertiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zur Stadt Regensburg und einer ausgezeichneten Infrastruktur – ein Standort, der Lebensqualität und langfristige Werthaltigkeit ideal vereint.



Impressionen



Luftaufnahme



Luftaufnahme

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Beschreibung

Diese stilvolle Doppelhaushälfte in Lappersdorf verbindet großzügiges Wohnen auf vier Ebenen mit einem sonnigen, ca. 514 m² großen Grundstück und einem Wohnkonzept, das durch Licht, Offenheit und besondere Details überzeugt. Das im Jahr 1977 erbaute Haus wurde laufend gepflegt und in wesentlichen Bereichen hochwertig modernisiert.

Bereits der erste Eindruck setzt ein starkes Statement: Die exklusive Doppelflügeltür mit moderner Schließung wurde eigens in Frankreich gefertigt und verleiht dem Haus einen besonderen Charakter. Sie unterstreicht den hohen Anspruch an Individualität, Design und Qualität.

Im Kellergeschoss befinden sich ein Hobbyraum, ein Werkstatt und der Heizungsraum, die vielseitige Nutzungs- und Abstellmöglichkeiten bieten.

Das Untergeschoss bildet den zentralen Wohnbereich des Hauses. Hier befindet sich das großzügige, lichtdurchflutete Wohnzimmer mit bodentiefen Holzfenstern mit 2-fach-Verglasung und einem wunderschönen, geprüften Kaminofen, der eine warme und behagliche Wohnatmosphäre schafft. Von hier aus besteht direkter Zugang zur Terrasse und in den Garten, wodurch ein fließender Übergang zwischen Innen- und Außenbereich entsteht.

Eine halbe Treppe führt ins Erdgeschoss mit Windfang, Eingangsbereich, Garderobe, Küche und Gäste-WC. Dieser Bereich ist funktional, klar strukturiert und alltagstauglich.

Im Obergeschoss befinden sich zwei helle Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon sowie ein modernes Badezimmer.

Ein echtes Highlight ist das Dachgeschoss: Ein großzügiges, lichtdurchflutetes Atelier mit beeindruckender Glasfront eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Homeoffice, Kreativraum oder Rückzugsort. Diese Ebene wird durch ein Badezimmer mit Dusche sowie ein großes Kinderzimmer oder Büro ergänzt.

Alle Räume überzeugen durch hervorragende Lichtverhältnisse und ein offenes, freundliches Wohngefühl. Die Bäder, der Großteil der Fenster (3-fach-Verglasung) sowie die Bodenbeläge wurden im Jahr 2017 umfassend erneuert.

Ein gepflegter Garten mit Terrasse und direktem Zugang vom Wohn- und Essbereich sowie ein Gartenhaus runden dieses attraktive Wohnangebot harmonisch ab.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)



Ausstattung Beschreibung

- *Doppelhaushälfte mit 4 Ebenen
- *Baujahr 1977
- *Grundstück ca. 514 m²
- *Klimaanlage
- *Großzügiges Wohnzimmer mit Kaminofen (geprüft & betriebsbereit)
- *Bodentiefe Holzfenster (teilweise 2-fach, überwiegend 3-fach verglast)
- *Hochwertige Doppelflügeltür – Sonderanfertigung aus Frankreich
- *Atelier mit Glasfront im Dachgeschoss
- *2 Schlafzimmer mit Balkonzugang
- *3 Badezimmer / Gäste-WC
- *Alle Bäder erneuert (2017)
- *Böden modernisiert (2017)
- *Terrasse & Garten mit Gartenhaus
- *Hobbyraum & Werkstatt im Kellergeschoss

Sonstige Angaben

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter der Tel.: 0157 - 50120577 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) die Provision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Weder der Makler noch die HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) übernimmt hierfür Haftung.

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet.



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Luftaufnahme



Garten vorne



Hausansicht vorne

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Durchgang-Garten



Garagen



Terrasse



Durchgang-Garten



Garten und Hausansicht



Eingang EG

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Eingangsbereich-Garderobe EG



Küche-Essbereich



Küche



EG Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer mit Kamin

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Kamin UG



Flur OG



Flur OG



Schlafzimmer OG



Schlafzimmer mit Balkon



Schlafzimmer mit Balkon

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Schlafzimmer



Badezimmer OG



Badezimmer OG



OG Flur



DG Flur



Atelier DG

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Atelier DG



Büro/ Kinderzimmer DG



Büro/Kinderzimmer DG



Badezimmer DG



KG Flur



Hobby KG

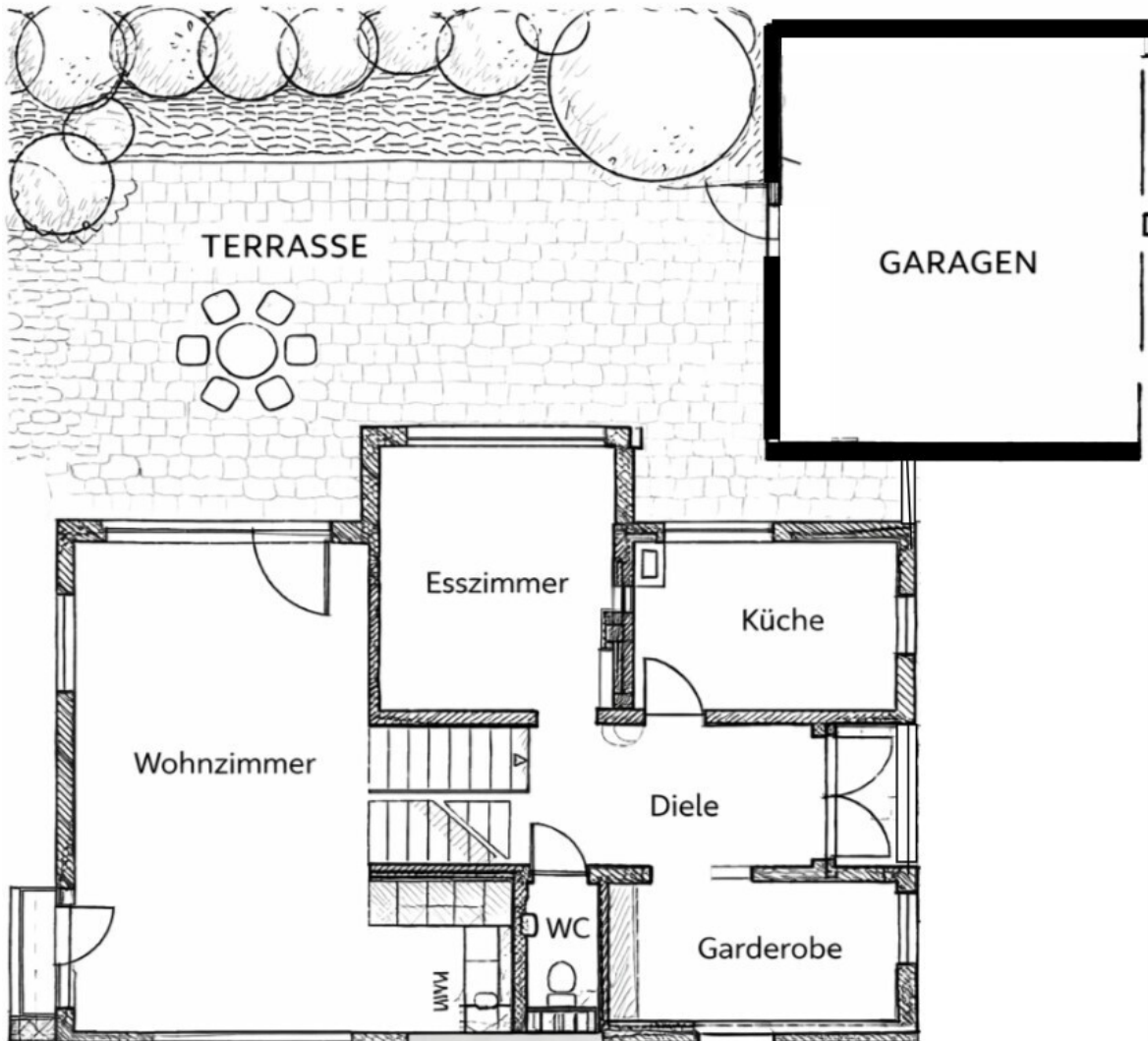
HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

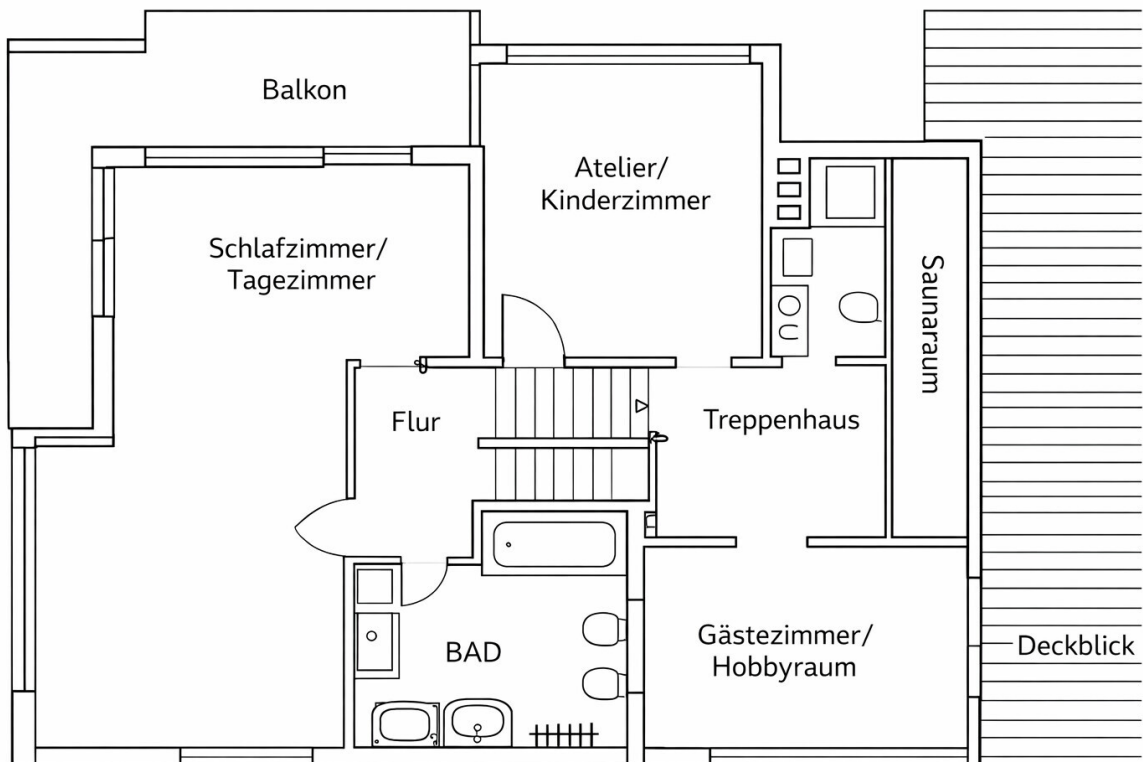
Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de

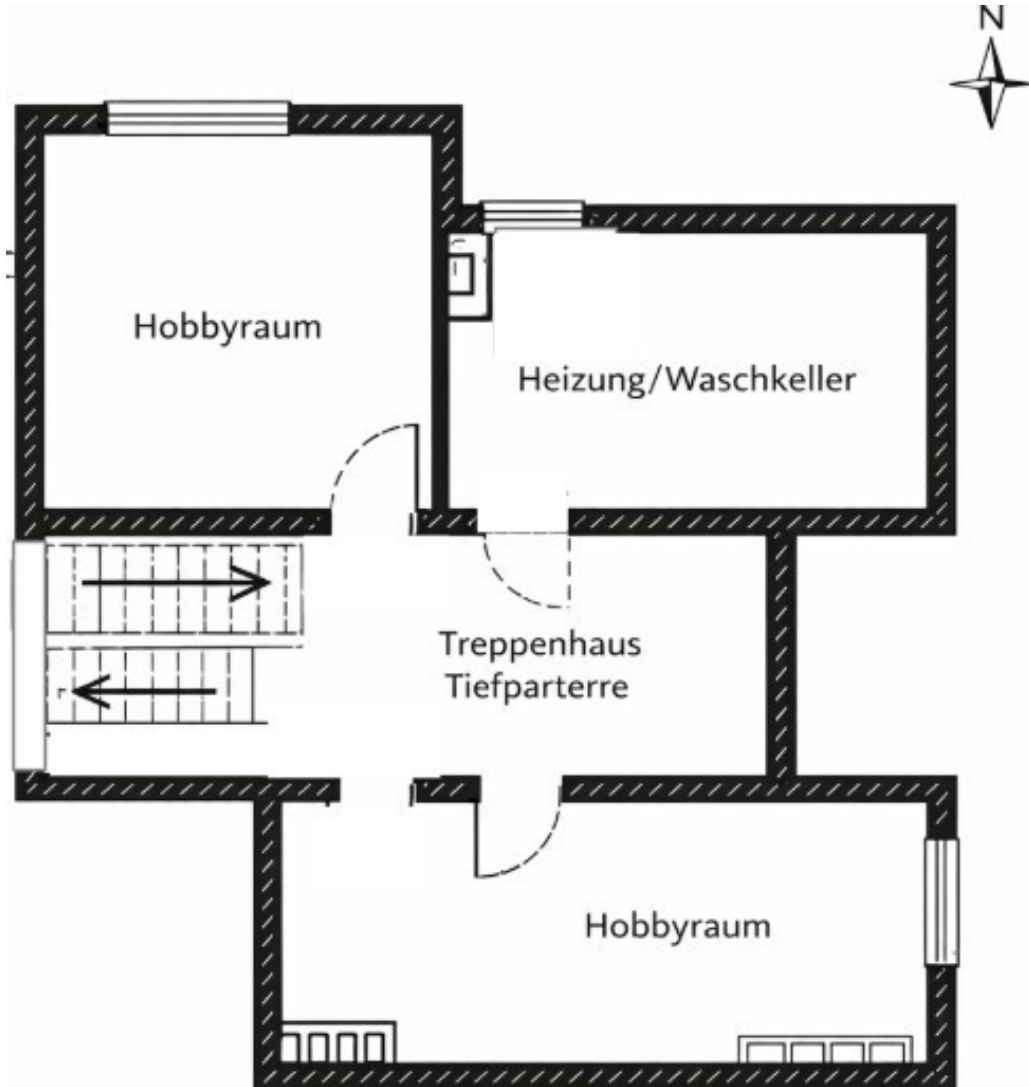
Grundriss



EG-UG



OG-DG



KG



Ihre Ansprechpartnerin



Frau Ioana Buda
HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)
Dr.-Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Telefon: +49 157 50120577

Mobil: +49 157 50120577

E-Mail: ioana.buda@hvverwaltungsug.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungsug.de
www.hvverwaltungsug.de