

Bad Abbach

# Architektenvilla der Extraklasse – Wohnen auf höchstem Niveau in Bad Abbach!

Objektnummer: DH51825119024ac



KAUFPREIS: 0 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 335 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 1.300 m<sup>2</sup>

Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Auf einen Blick

|              |                           |
|--------------|---------------------------|
| Objektnummer | DH51825119024ac           |
| Wohnfläche   | ca. 335 m²                |
| Dachform     | Pulldach                  |
| Zimmer       | 9                         |
| Schlafzimmer | 4                         |
| Badezimmer   | 2                         |
| Baujahr      | 2000                      |
| Stellplatz   | 2 x Freiplatz, 4 x Garage |

|             |                                                                             |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | Auf Anfrage                                                                 |
| Haus        | Villa                                                                       |
| Provision   | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                      |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Einbauküche, Balkon                              |

Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                  |                             |               |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
| Wesentlicher Energieträger | Gas              | Endenergieverbrauch         | 71.10 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 25.06.2035       | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 2000          |

Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie



Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Die Immobilie

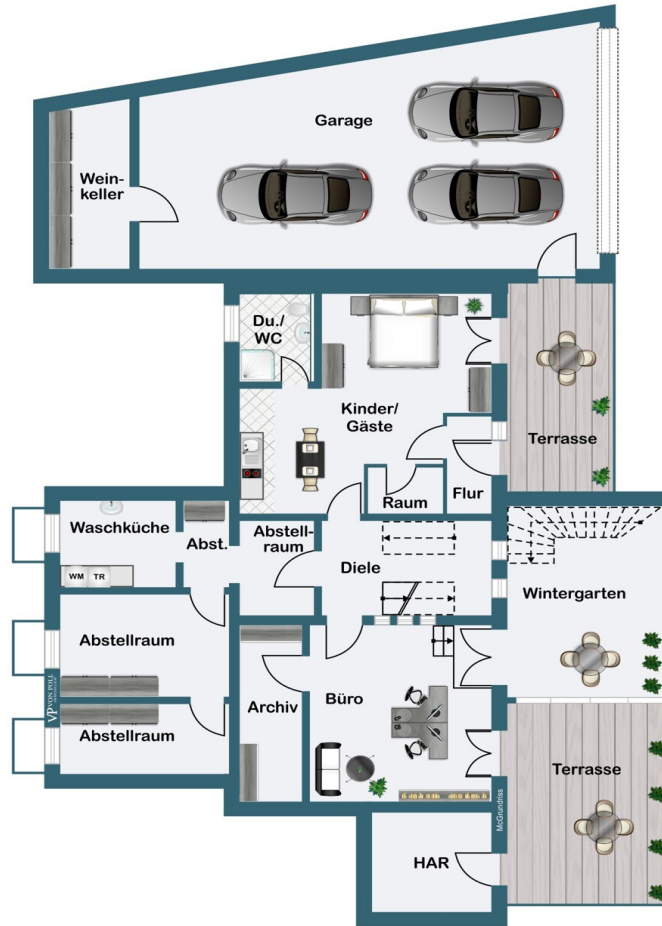


Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Grundrisse









Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Ein erster Eindruck

Exklusive Architektenvilla mit Wintergarten, Galerie, Einliegerbereich und Weinkeller in bester Lage von Bad Abbach

In absolut ruhiger Lage, am Ende einer gepflegten Anliegerstraße von Bad Abbach, erwartet Sie eine Immobilie, wie man sie nur selten findet: eine architektonisch durchdachte, technisch hochwertig ausgestattete und stilvoll gestaltete Villa mit traumhaftem Garten, flexiblem Raumkonzept und einem Hauch von Luxus in jedem Detail.

Auf einem ca. 1.300 m<sup>2</sup> großen Grundstück und mit rund 330 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet dieses Anwesen 9 großzügige Zimmer, einen Wintergarten mit Galerie, einen Einliegerbereich, einen echten Weinkeller sowie eine Vielzahl durchdachter Details, die Wohnen hier zu einem besonderen Erlebnis machen.

Stil trifft Struktur – Wohnen mit Raum und Atmosphäre

Das Haus empfängt Sie mit einer repräsentativen Diele, geschmückt mit edlem Granit, eingelassenem Lichtkonzept und fließendem Übergang in den offen gestalteten Wohn- und Lebensbereich.

Das Erdgeschoss beeindruckt durch seinen weitläufigen, offenen Grundriss, der einen großzügigen Wohn- und Essbereich umfasst – perfekt für das Familienleben, für Gäste oder einfach für entspannte Abende am Kamin. Der Wohnbereich bietet Platz für eine große Couchlandschaft, Blick ins Grüne und direkten Zugang zur sonnigen Terrasse – hier verschmilzt Innen und Außen zu einem einzigen, stilvollen Lebensraum.

Im Zentrum steht der Specksteinofen, der an kühleren Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Der anschließende Essbereich begeistert mit Raum für einen großen Familientisch, an dem gemütliche Abende ebenso ihren Platz finden wie gesellige Einladungen. Von hier gelangt man direkt in die angrenzende hochwertige Küche, die nicht nur durch ihre durchdachte Aufteilung, sondern auch durch eine massive Granit-Arbeitsplatte und moderne Marken-Geräte überzeugt – ideal für Hobbyköche und Genießer gleichermaßen.

Ein architektonisches Highlight ist der lichtdurchflutete Wintergarten und eleganten Raffstores. Von hier führt eine freischwebende Glastreppe auf eine stilvolle Galerie zu

dem oberen Wohnbereich – ein inspirierender Ort für ruhige Stunden, kreative Gedanken oder einfach nur den Genuss des Ausblicks ins Grüne.

#### Privatsphäre mit Stil – Schlafzimmer & Wellnessbad

Der Schlafbereich im Obergeschoss überzeugt mit einem integrierten Ankleiderschränken und einem großen Ankleidebereich und einem echten Blickfang: einem LED-Sternenhimmel über dem Bett, der den Raum in den Abendstunden in ein sanftes, entspannendes Licht taucht.

Direkt angrenzend befindet sich das spektakuläre Wellnessbad – ein echtes Spa für Zuhause. Eine freistehende Designer-Badewanne, die unter einem weiteren Sternenhimmel ruht, lädt zu Momenten der Ruhe ein. Die großzügige Wellnessdusche mit Massagefunktion, ein separater WC-Bereich, ein edler Schminkplatz mit Glamour-Spiegel sowie viel Tageslicht machen diesen Bereich zu einem der exklusivsten Räume des Hauses.

Ebenfalls im Obergeschoss befindet sich ein weiterer, großzügiger und lichtdurchfluteter Raum, der sich ideal als Lesezimmer, Atelier oder persönlicher Rückzugsort eignet. Von hier aus führt eine elegante Treppe direkt zur Galerie mit Bibliothek sowie in den Haustechnikbereich mit der modernen Gasbrennwert-Heizungstechnik (Baujahr 2018) samt Solaranlage zur Warmwasserunterstützung – ein durchdachter, funktionaler Abschluss dieser Ebene.

#### Mehr Raum für Familie, Gäste und Beruf – das Untergeschoss

Das Untergeschoss eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Der eigenständige Einliegerbereich mit separatem Eingang, Bad und Terrasse eignet sich perfekt als Gästebereich, für ein erwachsenes Kind, Eltern oder auch als unabhängige Homeoffice-Zone mit viel Stauraum für Akten und Hausutensilien.

#### Garten – gestaltete Vielfalt und grüne Klasse

Der umlaufende Garten wurde von einem professionellen Landschaftsarchitekten mit großer Liebe zum Detail geplant und realisiert. Er beeindruckt nicht nur durch seine Großzügigkeit, sondern vor allem durch seinen besonders hochwertigen und vielfältigen Pflanzenbestand, der das ganze Jahr über eine abwechslungsreiche Kulisse bietet. Mehrere geschützte Terrassen laden zu jeder Tageszeit zum Verweilen ein – ob beim Frühstück im Osten, beim Sonnenbaden im Süden oder bei einem Glas Wein am Abend.

Ein weiteres praktisches Highlight ist das große Gartenhaus, das ausreichend Platz für alle Gartengeräte, Möbel und Utensilien bietet – stilvoll integriert und funktional zugleich.

Zudem stehen mehrere Abstellräume, ein großer Hauswirtschaftsraum mit Wäscheabwurfschacht sowie ein großer Officebereich zur Verfügung – ideal für

Selbstständige oder Berufspendler mit Anspruch an ruhiges, strukturiertes Arbeiten.

Ein ganz besonderes Ausstattungsdetail: der stilvolle, temperierte Weinkeller, der ausreichend Platz für Ihre privaten Schätze aus Bordeaux, Barolo oder Burgund bietet.

Kaufpreis auf Anfrage!

Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Ausstattung und Details

Technik & Komfort – perfekt durchdacht

Diese Villa überzeugt nicht nur durch Stil, sondern auch durch ihre zukunftsweisende Technik und Ausstattung:

Neuwertige Gasbrennwertheizung (2018) mit Solaranlage zur Warmwasserunterstützung

Moderne Photovoltaikanlage mit einer Leistung von 11?kWp sorgt für effiziente Stromerzeugung und nachhaltige Energiekosteneinsparnis.

Fußbodenheizung in allen Etagen für ein angenehmes Wohnklima zu jeder Jahreszeit

Außenüberwachungsanlage für höchste Sicherheit und ein gutes Gefühl

Elektrische Rollläden an allen relevanten Fenstern für Komfort und Sonnenschutz

Hochwertige Fenster mit Holzrahmen und Kunststoffkern – langlebig, ästhetisch, wärmedämmend

Modernes Schalterprogramm mit hochwertigen Materialien und durchdachter Lichtplanung

Garage mit Platz für vier große Fahrzeuge – mit direktem Zugang zum Haus

Weitere Außenstellplätze für Gäste oder zusätzliche Fahrzeuge

Begrünter Garten über dem Garagenanbau mit Sichtschutz und romantischem Flair

Großzügiges Gartenhaus zur Aufbewahrung von Gartengeräten, Möbeln oder Fahrrädern

Kaufpreis auf Anfrage!

Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Alles zum Standort

Ein weiteres praktisches Highlight ist das große Gartenhaus, das ausreichend Platz für alle Gartengeräte, Möbel und Utensilien bietet – stilvoll integriert und funktional zugleich.

Zudem stehen mehrere Abstellräume, ein großer Hauswirtschaftsraum mit Wäscheabwurfschacht sowie ein großer Officebereich zur Verfügung – ideal für Selbstständige oder Berufspendler mit Anspruch an ruhiges, strukturiertes Arbeiten.

Ein ganz besonderes Ausstattungsdetail: der stilvolle, temperierte Weinkeller, der ausreichend Platz für Ihre privaten Schätze aus Bordeaux, Barolo oder Burgund bietet.

Lage – ruhig, grün, perfekt angebunden

Die Lage dieser Villa zählt zu den besten Adressen in Bad Abbach. Die Kombination aus reiner Anliegerstraße, absoluter Ruhe und der Nähe zu Infrastruktur und Natur ist selten. Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Cafés und Apotheken sind innerhalb weniger Minuten erreichbar.

Dank der schnellen Anbindung an die B16 und die A93 erreichen Sie Regensburg in etwa 15 Minuten. Auch Kelheim, Landshut und München sind komfortabel angebunden. Der nahe Kurpark, die Donau und zahlreiche Wanderwege machen das Umfeld besonders lebenswert.

Fazit – Eine Villa, die Maßstäbe setzt

Diese Architektenvilla ist ein echtes Unikat. Mit ihrem unverwechselbaren Grundriss, dem Wintergarten mit Galerie, dem privaten Spa, der Einliegerwohnung, dem Weinkeller und dem hochwertigen technischen Niveau bietet sie alles, was anspruchsvolle Käufer sich wünschen. Eine echte Rarität im Großraum Regensburg – bereit für Menschen, die das Außergewöhnliche suchen.

Kaufpreis auf Anfrage!

Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2035.

Endenergieverbrauch beträgt 71.10 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2000.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: DH51825119024ac - 93077 Bad Abbach

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)