



## 93339 Riedenburg (Haidhof)

Privat & exklusiv: Familienresidenz mit Pool, PV-Anlage und Traumgarten



**1.150.000 €**

Kaufpreis

**265 m²**

Wohnfläche

**1000 m²**

Grundstücksfläche

**6**

Zimmer



**Ihr Ansprechpartner**

Immopoint Bayern GmbH

Tel.: 091894142510

[b.schermer@immopointbayern.de](mailto:b.schermer@immopointbayern.de)

### Flächen & Zimmer

|                   |          |
|-------------------|----------|
| Wohnfläche        | 265 m²   |
| Grundstücksfläche | 1.000 m² |
| Zimmer            | 6        |

### Energieausweis

|                |      |
|----------------|------|
| Baujahr (Haus) | 2016 |
|----------------|------|

### Zustand

|         |          |
|---------|----------|
| Zustand | gepflegt |
|---------|----------|

### Preise & Kosten

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Kaufpreis            | 1.150.000 € |
| Heizkosten enthalten | ×           |
| provisionspflichtig  | ✓           |

### Allgemeine Infos

|              |        |
|--------------|--------|
| verfügbar ab | sofort |
|--------------|--------|



## Ausstattung

### Allgemein

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Ausstattungs-Kategorie | Standard |
| Gartennutzung          | ✓        |
| möbliert               | zum Teil |
| Kabel / Sat-TV         | ✓        |
| Sauna                  | ✓        |
| Swimmingpool           | ✓        |
| unterkellert           | zum Teil |
| Abstellraum            | ✓        |

### Heizungsart

|                 |   |
|-----------------|---|
| Zentralheizung  | ✓ |
| Ofen            | ✓ |
| Fußbodenheizung | ✓ |

### Stellplatzart

|           |   |
|-----------|---|
| Garage    | ✓ |
| Freiplatz | ✓ |

### Energietyp

|                |   |
|----------------|---|
| Niedrigenergie | ✓ |
|----------------|---|

### Bad

|         |   |
|---------|---|
| Wanne   | ✓ |
| Fenster | ✓ |
| Dusche  | ✓ |

### Küche

|              |   |
|--------------|---|
| offene Küche | ✓ |
| Einbauküche  | ✓ |

### Bodenbelag

|         |   |
|---------|---|
| Fliesen | ✓ |
|---------|---|

### Befeuerung

|        |   |
|--------|---|
| Solar  | ✓ |
| Pellet | ✓ |

### Dachform

|            |   |
|------------|---|
| Satteldach | ✓ |
|------------|---|

### Bauweise

|                |   |
|----------------|---|
| Massivbauweise | ✓ |
|----------------|---|



## Beschreibung

Diese exklusive, freistehende Villa aus dem Jahr 2016 besticht durch eine perfekte Kombination aus moderner Architektur, hochwertiger Ausstattung und durchdachtem Raumkonzept. Auf ca. 265 m<sup>2</sup> Wohnfläche erleben Sie ein großzügiges, lichtdurchflutetes Zuhause, das höchsten Wohnkomfort bietet.

Das architektonisch anspruchsvolle Gebäude verfügt über zwei Vollgeschosse sowie einen voll unterkellerten Bereich, der vielfältige Nutz- und Wohnmöglichkeiten eröffnet. Die klare Raumaufteilung schafft großzügige Sichtachsen und fließende Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und bietet direkten Zugang zu einer ca. 60 m<sup>2</sup> großen Terrasse, die mit hochwertigem Naturstein ausgelegt ist. Hier genießen Sie sonnige Stunden und entspannte Abende im großzügigen Garten, der mit einem exklusiven Pool, einem separaten Sauna- und Gästehaus sowie einem gemütlichen Gartenhaus ausgestattet ist.

Eine hochwertige Pelletheizung mit Pufferspeicher sorgt für eine effiziente und ökologische Wärmeversorgung, unterstützt durch einen charmanten Kachelofen, der besonders in der Übergangszeit angenehme Behaglichkeit schafft. Die Fußbodenheizung garantiert angenehme Wärme in allen Wohnräumen.

Die Innenausstattung lässt keine Wünsche offen: Echtholzparkett und großformatige Feinsteinzeugfliesen prägen das edle Ambiente, während dimmbare Deckenspots für stimmungsvolle Beleuchtung sorgen. Dreifach verglaste Fenster mit elektrisch steuerbaren Rollläden oder Raffstores garantieren beste Wärmedämmung und höchsten Wohnkomfort.

Die Bäder sind mit Markenarmaturen namhafter Hersteller (z.B. Hansgrohe, Grohe) ausgestattet und überzeugen durch moderne, stilvolle Gestaltung: Das Hauptbad bietet eine freistehende Badewanne, eine bodengleiche Dusche und Doppelwaschtischanlagen mit praktischen Unterbauschränken. Auch das Gäste-WC und das Duschbad im Keller sind hochwertig ausgestattet.

Sicherheitsbewusste Käufer werden die einbruchhemmende Haustür (mind. RC2) schätzen. Alle Innentüren sind als eleganter Variante mit funierter Oberfläche ausgeführt.

Die offene Küche ist stilvoll in den Wohnbereich integriert und mit hochwertigen Einbauten ausgestattet.

Abgerundet wird das Angebot durch eine separate Garage mit ca. 36 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die ausreichend Platz für Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum bietet.

Das Objekt ist nicht barrierefrei, jedoch ist aufgrund der durchdachten Architektur ein Umbau möglich.

Diese Immobilie ist ein echtes Schmuckstück, das durch seine Kombination aus Wohnqualität, moderner Technik und exklusivem Ambiente besticht – ein Zuhause, das keine Wünsche offen lässt.

### Raumaufteilung

#### Erdgeschoss:

- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit Kamin und Zugang zur Terrasse
- Offene Küche mit hochwertigen Einbauten

#### Obergeschoss:

- Großes Elternschlafzimmer mit Balkonzugang



- weiteres Schlafzimmer / Kinder-/Arbeitszimmer
- Stilvolles Hauptbad mit Walk-in-Dusche, freistehender Wanne und Doppelwaschtisch

**Kellergeschoss:**

- Gästezimmer oder Büro
- Duschbad
- Sauna-/Wellnessbereich
- Abstell- und Technikräume

**Außenbereich:**

- Großzügige Terrasse (ca. 65m<sup>2</sup>) mit Naturstein
- Garten mit Pool, Gartenhaus und separatem Gäste-/Saunahaus
- Garage (ca. 36m<sup>2</sup>) mit dem Haus verbunden

## Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage von Riedenburg – einer der begehrtesten Wohngegenden der Region. Riedenburg, auch bekannt als "Perle des Altmühltals", verbindet Natur, Erholung und Lebensqualität in besonderer Weise.

Das Wohngebiet ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, großzügigen Grundstücken und einem familienfreundlichen Umfeld. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an größere Städte wie Regensburg oder Ingolstadt ist hervorragend – ideal für Berufspendler, die ländliches Wohnen und städtische Nähe kombinieren möchten.

Die umgebende Natur lädt zu Spaziergängen, Radtouren oder Freizeitaktivitäten ein – ein Wohnort, der Lebensqualität garantiert.

## Sonstige Angaben

**Besichtigungstermin**

Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin!

Unsere Türen stehen Ihnen offen:

Montag - Donnerstag

09:00 - 12:00 Uhr & 14:00 - 17:00 Uhr

oder nach Vereinbarung.

„So fühlt sich Zuhause an – Immobilien mit Herz und Qualität.“





