

Regensburg

# Reserviert - Ihr Familienglück mit sonnigem Garten in begehrter Wohnlage!

Objektnummer: 22119043



KAUFPREIS: 465.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 150 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 438 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

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

Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 22119043          |
| Wohnfläche    | ca. 150 m²        |
| Dachform      | Satteldach        |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 8                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 2                 |
| Baujahr       | 1953              |
| Stellplatz    | 1 x Garage        |

|             |                                                                                  |
|-------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 465.000 EUR                                                                      |
| Haus        | Einfamilienhaus                                                                  |
| Provision   | Käuferprovision<br>2,6775 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Bauweise    | Massiv                                                                           |
| Nutzfläche  | ca. 0 m²                                                                         |
| Ausstattung | Terrasse, Gäste-WC,<br>Kamin, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche            |

Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | OEL            |
| Energieausweis gültig bis  | 01.12.2032     |
| Befuerung                  | Öl             |

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Energieausweis          | BEDARF         |
| Endenergiebedarf        | 289.00 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | H              |

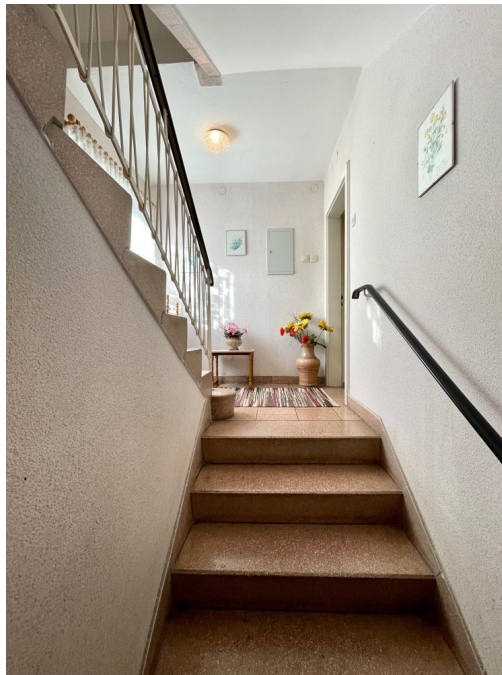
Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Die Immobilie



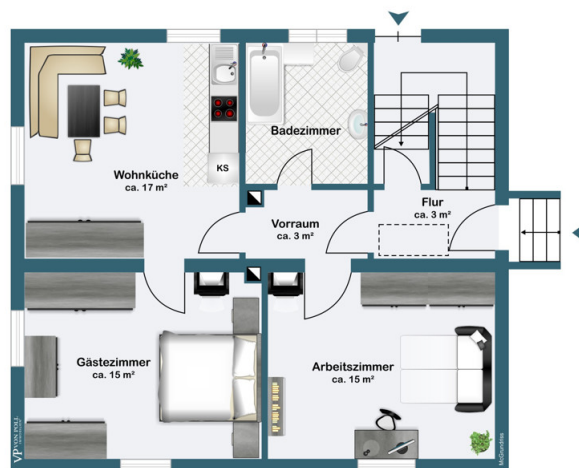
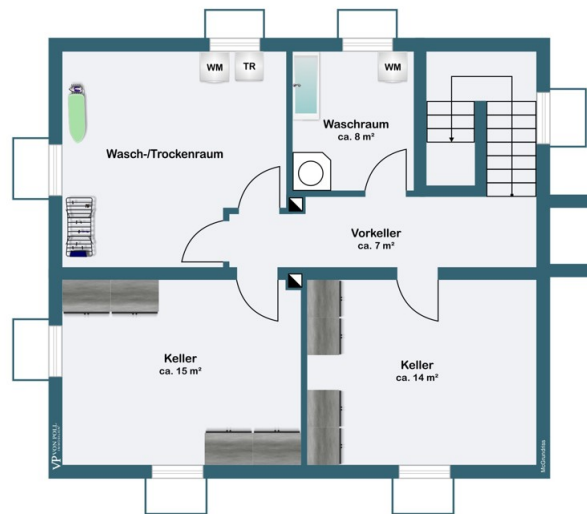
Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

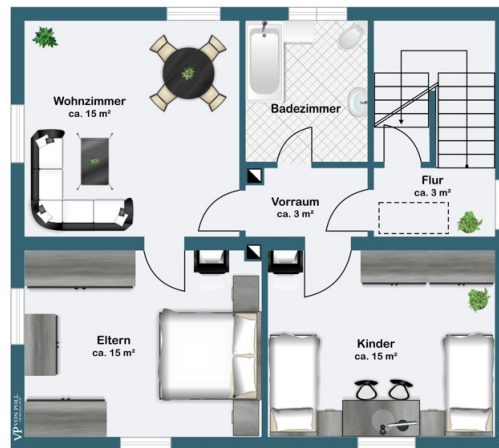
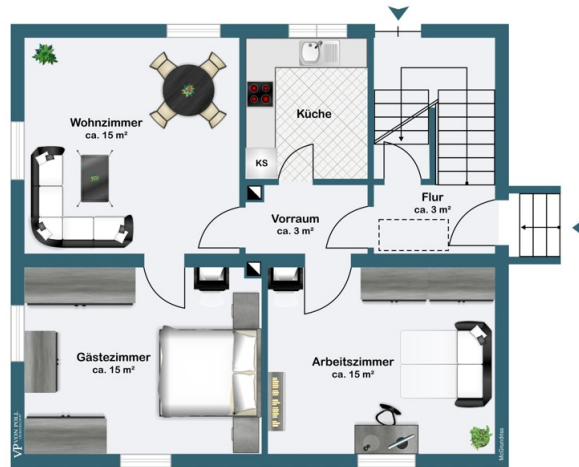
## Die Immobilie

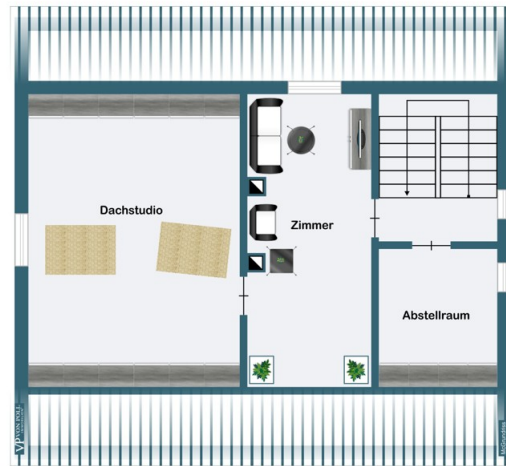


Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## 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: 22119043 - 93055 Regensburg

## Ein erster Eindruck

Sie suchen Stil und Komfort für die ganze Familie, eine perfekte Kapitalanlage oder auch ein Mehrgenerationenhaus? Dieses stilvolle Ein- Mehrfamilienhaus in einer sehr bevorzugten Wohnlage in Burgweinting, verteilt sich auf insgesamt zwei Etagen in zwei großzügigen Wohnungen mit einem nachträglich ausgebauten Dachgeschoss und einem vorteilhaften Grundriss auf insgesamt ca. 140 qm Wohnfläche. Weiterhin bietet eine große Grundstücksfläche von ca. 435 qm einen schönen Ausblick auf das große und gepflegte Gartenareal, welcher in verschiedene Terrassenbereiche aufgeteilt ist. Mit einer nur von dem Anlieger befahrenen Straße erreichen Sie das gepflegte Einfamilienhaus mit seinem schmucken Vorgarten und dem großzügigen Anbau mit Garage. Die nahezu identisch geschnittenen Wohnungen im Erdgeschoss und in dem Obergeschoss erstrecken sich jeweils über eine großzügige Wohnfläche, welche auch keine weiteren Wünsche mehr offenlassen. Das ausgebauten Dachgeschoss bietet zusätzlich eine weitere vorteilhafte Wohnfläche für ein Arbeits- Spielzimmer und einer großen Abstellfläche für Akten und weitere Utensilien. Damit ist diese Immobilie nicht nur ein großzügiges Einfamilienhaus, sondern kann auch als Mehrgenerationenhaus optimal genutzt werden. Der Charme dieser schönen Immobilie ist bereits bei dem Zugangsbereich mit einer gemütlicher Sitzgelegenheit und einen Gartenbrunnen bemerkbar. Unter einem praktischen Regendach gelangen Sie zu der Gusseisen verzierte Haustüre und weiter in das einladende große Entree, welcher sehr praktisch als sehr großer Garderobenraum seine Verwendung finden kann. In diesem Anbau befindet sich eine weitere Räumlichkeit für viel Lagerfläche für die Gartenutensilien. Durch das Treppenhaus gelangen Sie mit wenigen Stufen in die vorteilhaft geschnittene Wohnung im Erdgeschoss, welche sich in einem gepflegten Zustand präsentiert: Die überaus große Diele verbindet alle Räumlichkeiten und bietet zusätzlich viel Platz für einen geräumigen Garderobenbereich. Der helle Wohnzimmerbereich bildet das Herzstück der Wohnungen und bietet genügend Platz für eine große Wohnlandschaft mit Couch. Die helle und großzügige Küche mit dem zahlreichen Fenster bietet einen großen gemütlichen Essbereich und ist bereits mit einer älteren, aber gepflegten Einbauküche ausgestattet. Somit werden ein sehr großer Ess- und Küchenbereich für die ganze Familie angeboten, und lassen das Herz jedes Hobbykoches höherschlagen. Auch das komfortable Schlafzimmer überzeugt auf ganzer Linie: Dieses bietet genügend Platz für ein großes Bett, sowie mehrere Kommoden und Schränke, die viel Stauraum schaffen. Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, mit einem Waschbecken und auch zusätzlich noch einen Platz für die Waschmaschine. Hier lässt sich entspannte Zeit in einem Vollbad genießen und nach einem anstrengenden Tag die wohlverdiente Erholung finden. Je nach Nutzung des Anwesens, kann das Erdgeschoss somit auch als

eigenständige Wohnung verwendet werden. Die Wohnung in dem 1. Obergeschoss verfügt über eine nahezu identische Raumaufteilung, welche sich nur über eine zusätzliche Dusche im Badezimmer und einer Holzdecke unterscheiden. Der große und sehr gepflegte Gartenbereich kann mit Beeten bepflanzt werden oder ganz nach Ihrem Gusto mit einer Eventterrasse oder einer gemütlichen Gartenlounge versehen werden. Leben Sie Ihren grünen Daumen aus oder verbringen Sie entspannte Grillabende mit der Familie oder Freunden. Zusätzlich behält diese Immobilie im vollunterkellerten Untergeschoss zahlreiche Kellerräume für viel Lagermöglichkeiten bereit. Lassen Sie sich dieses sehr gute Immobilienangebot nicht entgehen und lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung überzeugen!

Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Ausstattung und Details

- sehr ruhige Wohnlage in Anwohner-Stichstraße
- gepflegter und großer Gartenbereich
- Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung
- praktischer Anbau für die Utensilien
- ausgebautes Dachstudio
- Garage und Stellplatz
- Einkaufsmöglichkeiten zu großem Einkaufszentrum in wenigen Minute zu Fuß
- liebevoll gepflegte Immobilie

Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Alles zum Standort

Sie wollen Modernität, kurze Wege ins Stadtzentrum und dennoch ländliche Idylle in naturverbundener Umgebung? Diese Immobilie schafft es all dies zu vereinen! Das Einfamilienhaus befindet sich in einer familienfreundlichen Siedlung in Burgweinting, einem beliebten Stadtbezirk Regensburgs. Dieser schafft durch seine einzigartige Lage am südlichen Stadtrund eine ideale Balance zwischen Leben mit dorfähnlichen Charakter und Zentralität. Durch zahlreiche regelmäßig verkehrende Busverbindungen sowie einem Bahnhof ist Burgweinting ideal an das Regensburger Verkehrsnetz integriert, so dass Sie in nur wenigen Minuten Bequem in die Innenstadt gelangen. Mit dem Auto benötigen Sie in die Regensburger Altstadt nur ca. 10 Minuten und auch der Anschluss an die Autobahn und an die Bundesstraße sind schnell zu erreichen. Doch auch Burgweinting selbst hat als eigenständiger Stadtbezirk einiges zu bieten: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, ein großes Gewerbegebiet, mehrere Kindergärten sowie eine Grundschule sind direkt vor Ort vorhanden. Daneben bestehen zahlreiche Vereine, wie beispielsweise Fußball-oder ein Schützenverein, sowie eine freiwillige Feuerwehr, der man sich gerne anschließen kann.

Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 1.12.2032. Endenergiebedarf beträgt 289.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1953. Die Energieeffizienzklasse ist H. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriösität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Objektnummer: 22119043 - 93055 Regensburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Regensburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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