

Regensburg

# Verkauft - Charmantes Wohnen in bester Lage im Mittleren Westen!

Objektnummer: 22119023



KAUFPREIS: 869.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 165 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 8 • GRUNDSTÜCK: 205 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

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

Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Auf einen Blick

|               |                   |
|---------------|-------------------|
| Objektnummer  | 22119023          |
| Wohnfläche    | ca. 165 m²        |
| Dachform      | Pulldach          |
| Bezugsfrei ab | nach Vereinbarung |
| Zimmer        | 8                 |
| Schlafzimmer  | 2                 |
| Badezimmer    | 1                 |
| Baujahr       | 2002              |
| Stellplatz    | 1 x Carport       |

|                          |                                                                                  |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                | 869.000 EUR                                                                      |
| Haustyp                  | Reihenmittel                                                                     |
| Provision                | Käuferprovision<br>2,6775 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Zustand der<br>Immobilie | neuwertig                                                                        |
| Bauweise                 | Massiv                                                                           |
| Nutzfläche               | ca. 0 m²                                                                         |
| Ausstattung              | Terrasse, Gäste-WC,<br>Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche                  |

Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | GAS            |
| Energieausweis gültig bis  | 27.04.2028     |
| Befuerung                  | Gas            |

|                         |                   |
|-------------------------|-------------------|
| Energieausweis          | Verbrauchsausweis |
| Endenergieverbrauch     | 72.00 kWh/m²a     |
| Energie-Effizienzklasse | B                 |

Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



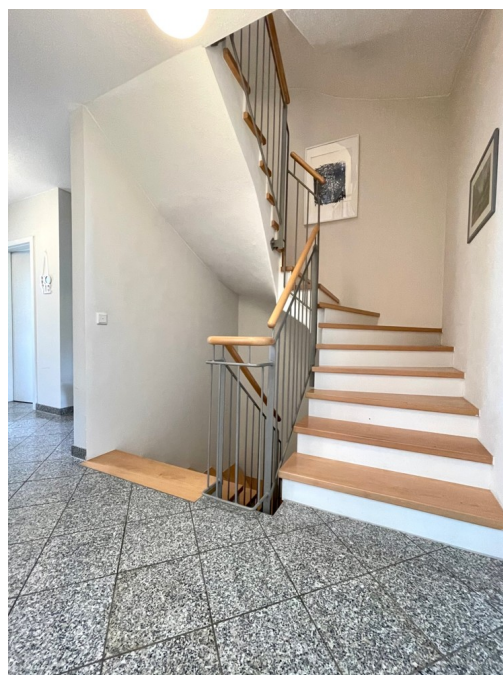
Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



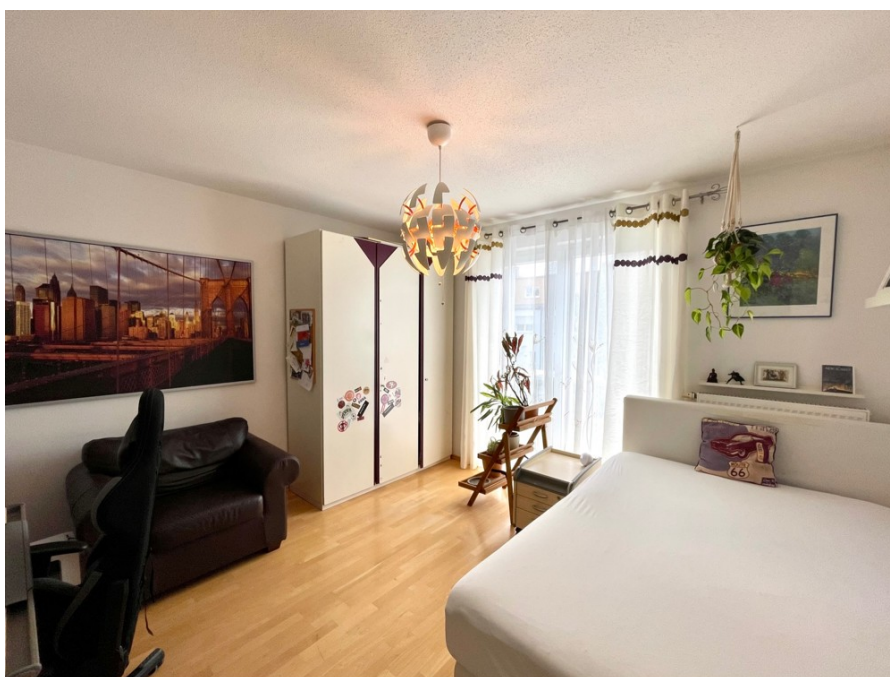
Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



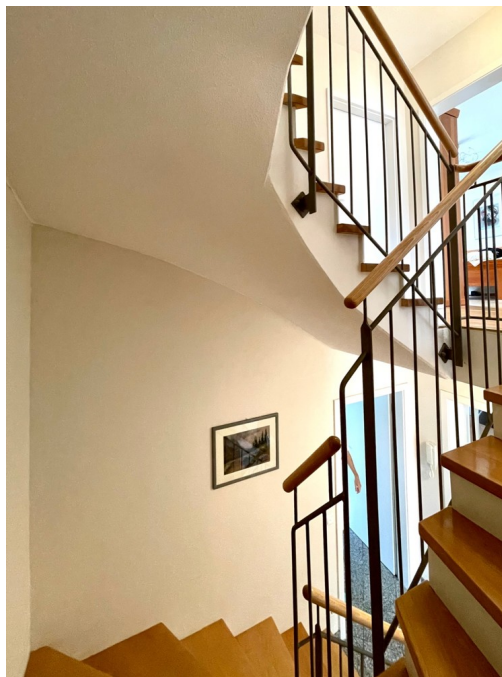
Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



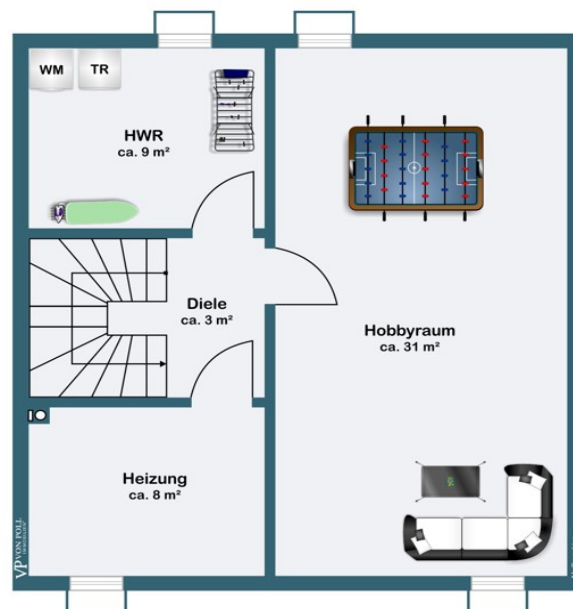
Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

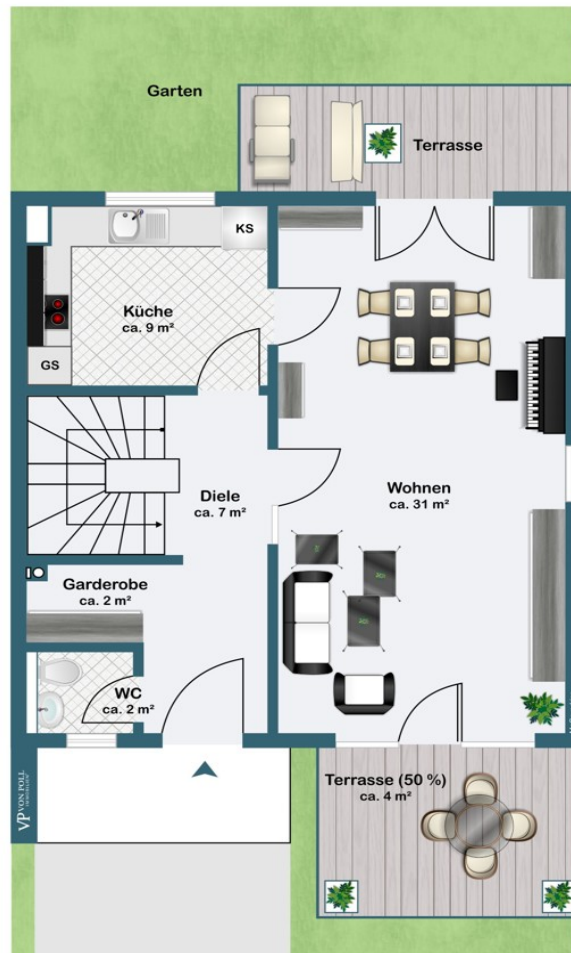
## Die Immobilie

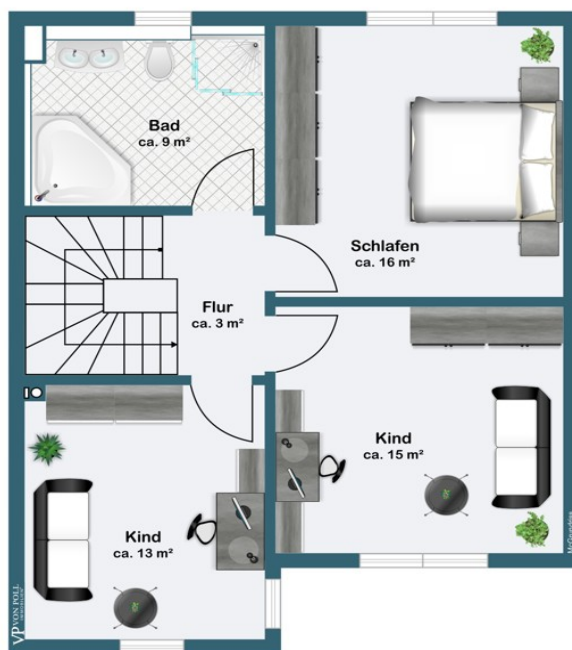


Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## 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: 22119023 - 93049 Regensburg

## Ein erster Eindruck

Hier erwartet Sie eine Immobilie der besonderen Extraklasse und einem einzigartigen schönen Flair: In der besten Wohnlage in dem Mittleren Stadtwesten - in einer sehr ruhigen Anliegerstraße ohne jeglichen Durchgangsverkehr - befindet sich dieses wunderschöne Reihenmittelhaus mit großzügigen 160 qm Wohnfläche auf zwei Etagen verteilt, inklusive einem ausgebauten Dachstudio, und zwei zauberhaften Gärten jeweils in einer Süd- oder Nordausrichtung und besticht mit allem, was das Herz eines Hausbesitzers höherschlagen lässt. Nachdem Sie das helle Entrée mit dem modernen Gäste-WC durchschritten haben, gelangen Sie in das Herzstück des Hauses: Der offen konzipierte Wohn- und Essbereich. Dieser bietet nicht nur genügend Platz für eine große Wohnlandschaft sowie einen geräumigen Essbereich, sondern ist, ebenso wie die anderen Räume, mit hochwertigem Parkettboden ausgestattet, welcher sich perfekt in das harmonische Gesamtbild einfügt. Dabei ist Großzügigkeit stets ein zentraler Punkt der Immobilie: Zahlreiche bodentiefe Fensterfronten mit Blick ins Grüne schaffen eine einladende Atmosphäre und unterstreichen nochmals den weitläufigen Charakter des überdimensionalen acht Meter breiten Reihenmittelhauses. Der beidseitige Blick in das grüne Gartenidyll schafft einen perfekten Ort für heimelige Stunden mit der ganzen Familie. Auch die große Südterrasse mit hochwertigen Steinplatten lädt zu fröhlichen Grillabenden oder auch einfach nur zum Sonnen ein. Der mit stilvollen Elementen verzierte Garten ist ein wahrer Blickfang und lädt zu romantischen Abenden oder einfach nur zum Verweilen ein. Genießen Sie die Ruhe in verschiedenen angelegten Sitzbereiche oder leben Sie Ihren grünen Daumen aus. An den heißen Sommertagen und den schönen Sonnenuntergangstunden steht Ihnen noch ein zweiter eher schattiger und nicht einsehbarer Gartenbereich, auch mit einer Terrasse und wertvollen Pflanzenbestand zur Verfügung. Dieses charmante Schmuckstück im Grünen wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühl-Oase inmitten der Stadt! Direkt zu dem großzügigen Essbereich anschließend befindet sich der ebenso offen gehaltene Küchenbereich mit Thekenbereich und einem großen Fenster. Dieser überzeugt nicht nur mit einer hochwertigen Einbauküche in zeitlosen weißen Dekor mit einer anthraziten Arbeitsplatte, einer praktischen Theke, sondern ist bereits mit allen wichtigen technischen Geräten wie Backofen und Spülmaschine von namhaften Herstellern ausgestattet: Hier fühlen sich Hobbyköche wohl und schwingen mit Freude den Kochlöffel! Durch den Treppenaufgang mit einem wertigen Echtholzbodenbelag und Holzhandlauf versehen, gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Dort befindet sich links das großzügige und moderne Tageslichtbad, welches keine Wünsche offenlässt: Dieses bietet nicht nur zwei Waschbecken, sowie eine praktisch große Glasdusche, sondern verfügt darüber hinaus über eine gemütliche große Eckbadewanne, in der Sie nach einem langen Arbeitstag

stets ihre Ruhe und Entspannung finden. Auch das komfortable Schlafzimmer überzeugt auf ganzer Linie: Dieses bietet genügend Platz für ein großes Bett sowie mehrere Kommoden und Schränke, die Stauraum schaffen. Direkt angrenzend an das Schlafzimmer befindet sich ein weiteres großes Kinderzimmer mit einem bodentiefen Fenster und französischem Balkon für viel Tageslicht und vermittelt ein angenehmes Raumgefühl. Nebenan steht ein weiteres Zimmer zu Verfügung, welches je nach Bedarf beispielsweise ideal als Kinder-oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. großzügiger Ankleideraum. Im obersten Stockwerk befindet sich das einladende sehr großes ausgebaute Dachstudio und bietet mit der sehr hohen und eleganten Eichtholzbalkendecke, den verschiedenen Wohn- Arbeitsbereichen ein sehr angenehmes Raumgefühl. Hier ist der perfekte Ort, an dem sich zum Beispiel der Hobbykünstler sein Atelier einrichten kann, oder die Kinder ihr eigenes Reich zum Spielen haben. Weiterhin hält sich ein weiteres, etwas kleineres Zimmer zur individuellen Nutzung bereit. Von den großen Fensterfronten ergibt sich ein idyllischer Weitblick bis zu den Zürcher Höhen hin. Auch das Souterrain hat sehr viel Platz zu bieten und kann ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden: so befindet sich dort bereits ein sehr großer Hobbyraum, welches an den heißen Sommertagen auch als kühles Schlafzimmer verwendet werden kann. Ein Lagerraum und ein Wasch- Heizungsraum bieten auch hier genug Platz für Individualisten Ein großer Carport-Stellplatz direkt an dem Haus für das Kraftfahrzeug mit Strom-Anschluss für das E-Auto, einem praktischen Gartenhäuschen runden das sehr gute Angebot ab. Lassen Sie sich diesen Traum vom Eigenheim in begehrter Wohnlage nicht entgehen und lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung überzeugen!

Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Ausstattung und Details

- überdimensionales acht Meter breites Reihenmittelhaus
- sehr ruhige Wohnlage in dem Mittleren Westen in einer Anwohner-Stichstraße
- hochwertige Ausstattung mit Parkettböden und Granitfliesen
- 2 x sehr gepflegter und großer Garten mit sonniger Terrasse und Markise
- Rollläden an allen Fenstern
- hochwertige Einbauküche mit Theke
- Gartenhäuschen für die Utensilien
- ausgebautes Dachstudio
- ein Carport-Stellplatz mit E-Anschluss
- weiteres Gästezimmer - Hobbyraum im Untergeschoss
- direkte Busanbindung, Kindergarten - Schule in unmittelbarer Nähe
- Naherholung Donaupark mit Badeufer und Baggersee fußläufig in wenigen Minuten erreichbar

Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Alles zum Standort

Vereint mit der besten Infrastruktur mit einem großen Freizeit- und Erholungsangebot direkt vor der Haustür: Kurze Wege zu Supermarkt, Bäcker und Metzger ebenso wie zu Ärzten und Apotheken etc. lassen Sie die täglichen Besorgungen bequem und schnell erledigen. Für den gemütlichen Schaufensterbummel erreichen Sie die schöne Regensburger Altstadt mit dem Bus oder mit dem Fahrrad in kürzester Zeit. Für den Nachwuchs ist ebenfalls gesorgt: Der Regensburger Westen ist mit Schulen und Kindergärten bestens ausgestattet. Auch Freizeit- und Sportmöglichkeiten kommen in dieser Wohnlage nicht zu kurz. Sie wohnen in direktem Anschluss an Felder, Wiesen und Wälder, die zum Spaziergehen und Laufen einladen. Auch der nahegelegene Donaupark bietet Naherholung direkt vor der Haustür: verschiedenste Sportanlagen, schöne Wege entlang der Donau zum Radfahren oder Spaziergehen, die Schillerwiese mit Badestrand und nicht zu vergessen das West- Bad mit Erlebnisbad und Saunalandschaft. Für gemütliche Sommerabende lockt die nahegelegenen Biergärten und das Donauufer mit seinen Badebuchten. Und sollte es Sie dennoch in die Ferne ziehen: über die A 93 sind Sie bestens an das überregionale Verkehrsnetz angebunden.

Objektnummer: 22119023 - 93049 Regensburg

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2028. Endenergieverbrauch beträgt 72.00 kwh/(m²\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2002. Die Energieeffizienzklasse ist B. Die Firma von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Regensburg, Geschäftsstelleninhaber: Gerald Loers - hat Ihnen für diese Immobilie eine Gelegenheit zum Kauf/zur Miete vorgestellt und nachgewiesen. Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kauf-/Mietvertragsabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma von Poll Immobilien GmbH zustande kamen und somit wird, im Falle des Zustandekommens eines Kauf-/Mietvertrages, die nachfolgend aufgeführte Maklercourtage fällig und zahlbar. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

Objektnummer: 22119023 - 93049 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)