Regensburg

Verkauft - Ihr Familienglück in schöner ruhiger Wohnlage!

Property ID: 22119029b

PURCHASE PRICE: 520.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 180 m^2 • **ROOMS:** 7 • **LAND AREA:** 640 m^2

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

At a glance

Property ID	22119029b
Living Space	ca. 180 m²
Roof Type	Gabled roof
Available from	According to the arrangement
Rooms	7
Bedrooms	3
Bathrooms	2
Year of construction	1965
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	520.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2020
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Usable Space	ca. 0 m²
Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	OEL
Energy certificate valid until	20.09.2032
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy demand certificate
Final Energy Demand	174.20 kWh/m²a
Energy efficiency class	F

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

The property

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

The property

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

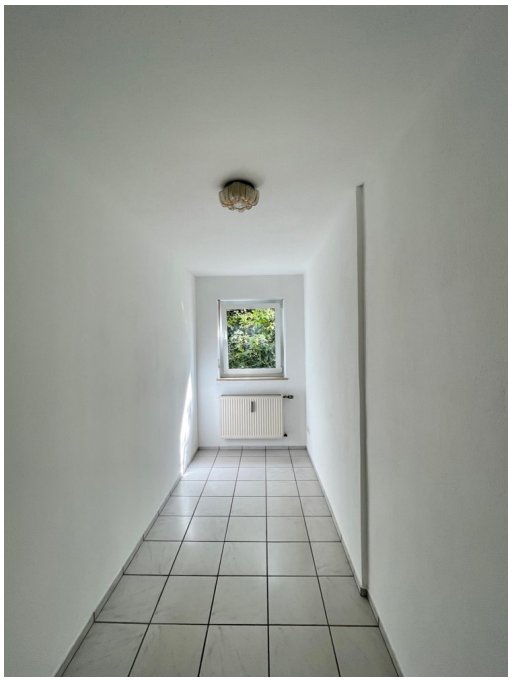
The property

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

The property

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

The property

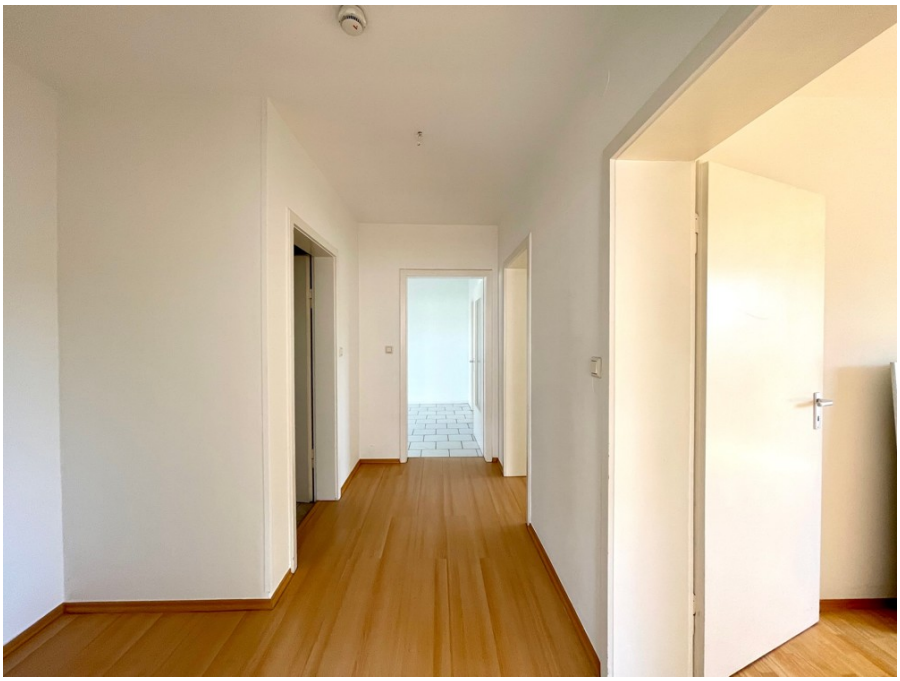


Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

The property

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

The property



Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

The property

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

The property

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

The property

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

The property

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

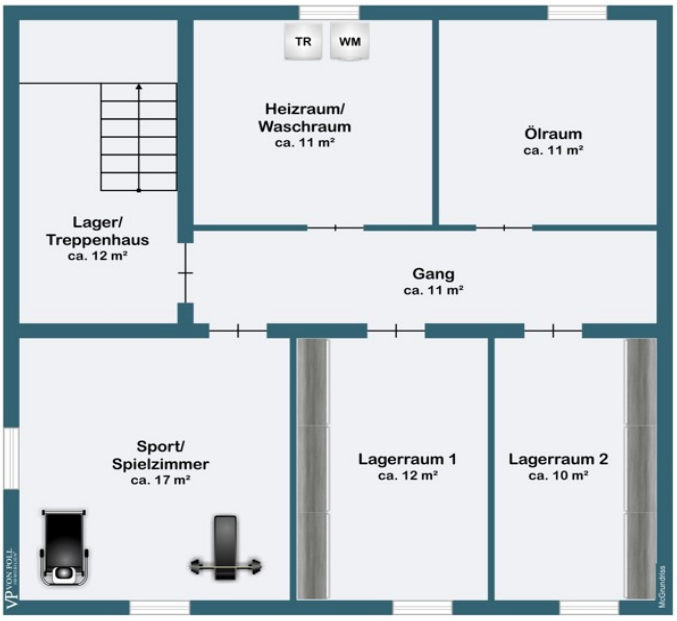
The property

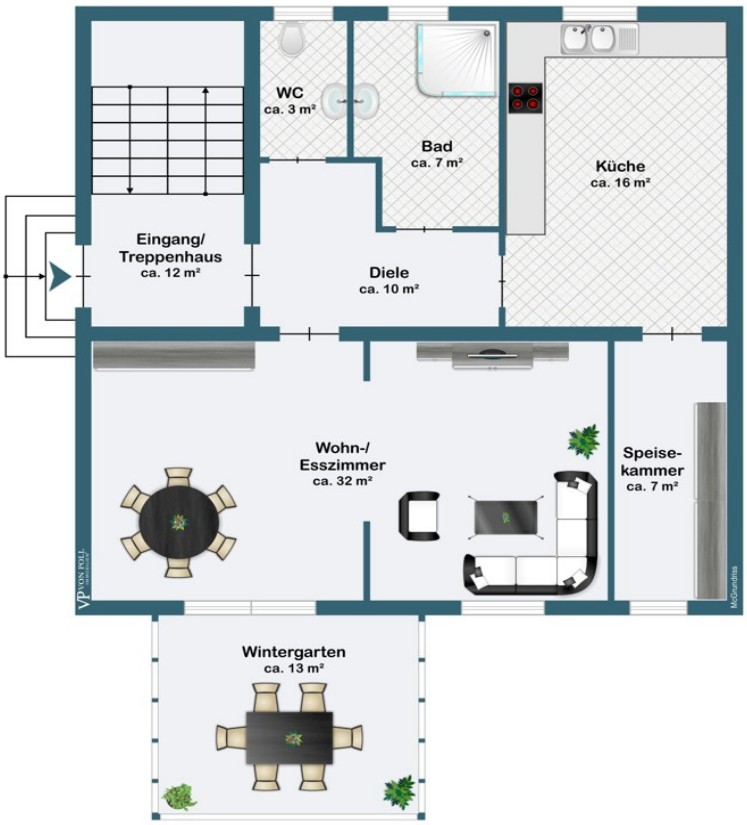
Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

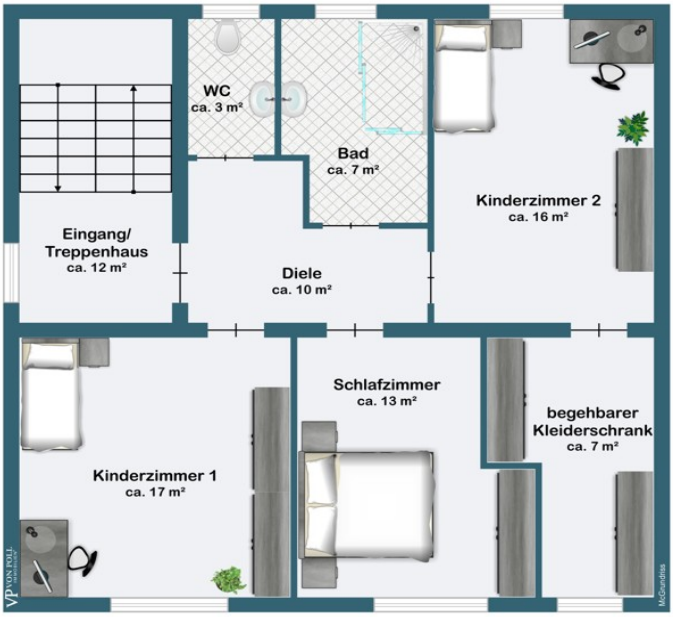
The property

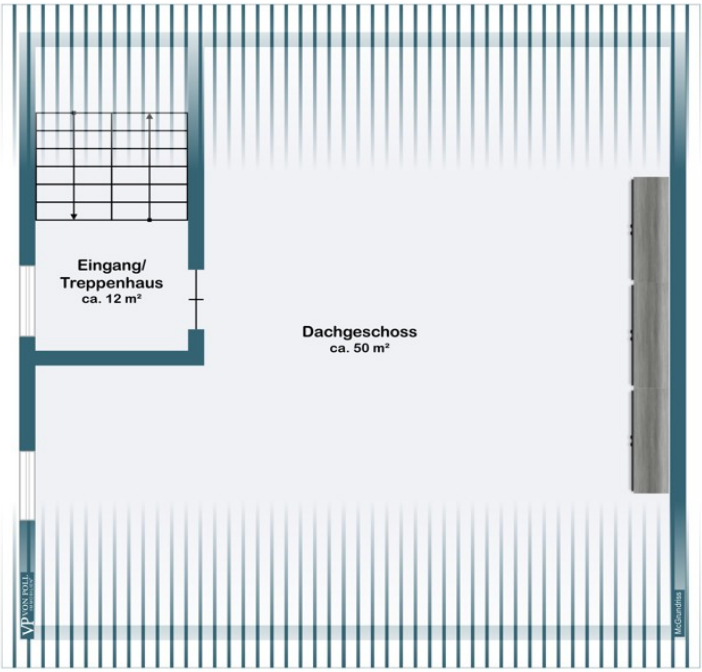
Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

Floor plans

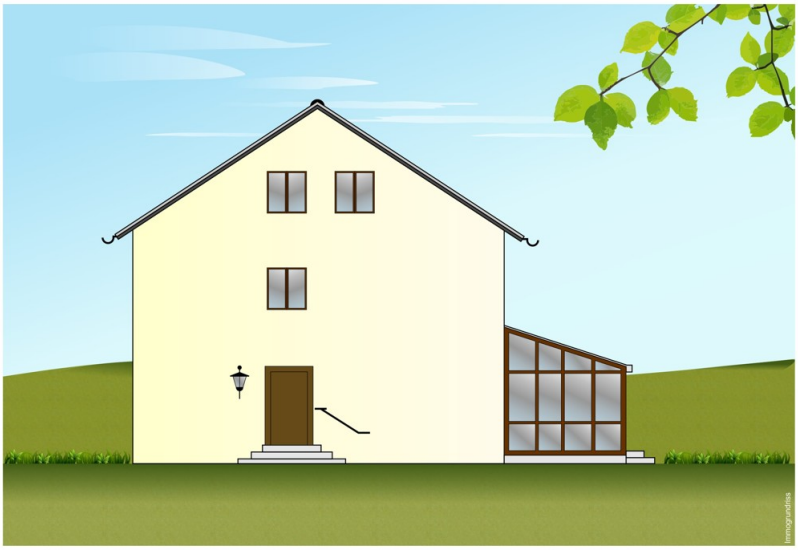



WC
ca. 3 m²
Bad
ca. 7 m²
Küche
ca. 16 m²
Eingang/
Treppenhaus
ca. 12 m²
Diele
ca. 10 m²
Wohn-/
Esszimmer
ca. 32 m²
Speise-
kammer
ca. 7 m²
Wintergarten
ca. 13 m²


WC
ca. 3 m²
Bad
ca. 7 m²
Kinderzimmer 2
ca. 16 m²
Eingang/
Treppenhaus
ca. 12 m²
Diele
ca. 10 m²
Schlafzimmer
ca. 13 m²
begehbarer
Kleiderschrank
ca. 7 m²
Kinderzimmer 1
ca. 17 m²


Eingang/
Treppenhaus
ca. 12 m²
Dachgeschoss
ca. 50 m²
VON POLL IMMOBILIEN
MGrundriss

Immografiks



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

A first impression

Weitere Wohnfläche könnte sich in einem nachträglich ausgebauten Dachgeschoss ergeben, welches ideal als Homeoffice oder Kinderspielzimmer genutzt werden kann. Auch hier könnten große Dachflächenfenster für viel Tageslicht sorgen Auch das Untergeschoss hat sehr viel Platz zu bieten und kann ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden: so befindet sich dort bereits ein sehr großes Sport- Spielzimmer, zwei Lagerräume und ein Wasch- Heizungsraum bieten auch hier genug Platz für Individualisten. Eine große Doppelgarage seitlich vor dem Gartenbereich ist gegeben. Lassen Sie sich dieses sehr gute Immobilienangebot nicht entgehen und lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung überzeugen!

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

Details of amenities

- bevorzugte Wohnlage in Regensburg
- großes Ein- optional Mehrfamilienhaus mit 10 Meter in der Breite
- gepflegtes und sehr großes Gartengrundstück
- weitere Wohnfläche im Dachgeschoss möglich
- moderner Wintergartenanbau
- Untergeschoss mit Hobbyraum
- Doppelgarage

Modernisierung:
2020 – Schnellstes Internet (200 – 500 Mbits) , Installation Richtfunkantenne
2020 – Bad Erdgeschoß, komplette Renovierung und Umbau (begehbare Dusche statt Badewanne)
2019 – Neues Dach und Neuer Putz für die 2 gemauerte Garagen
2018 – Neue Heizungsanlage mit Kaminerneuerung
2003 – Wintergarten Anbau
2001 – Fassadenanstrich des Gesamthauses
2001 – Neues Dach und Neue Kaminanlage
1994 – Kanalbau / Kanalanschluß

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

All about the location

Diese Immobilie befindet sich in dem beschaulichen Stadtteil Irl im südlichen Osten, nahe der historischen Altstadt. Zentral Wohnen und dennoch dem Alltagsstress entfliehen - Besser könnte man die Lage des südlichen Ostens von Regensburg nicht beschreiben: Die Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten erreichen Sie in nur wenigen Minuten per Fahrrad oder noch schneller bequem mit dem Auto. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Bushaltestelle mit regelmäßig verkehrenden Verkehrsanbindungen in die Innenstadt sowie zu den Top-Arbeitgebern Regensburgs. Mehrere Supermärkte, Grundschule und Gymnasium, Cafés, Bäckerei und ein Ärztehaus befinden sich ebenso in der Umgebung. Auch das Kneitinger-Wirtshaus, einer der ältesten Biergärten Regensburgs sowie weitere vielfältige Restaurants laden in nur wenigen Schritten Entfernung zum Verweilen ein. Die Autobahnen A3 und A93 sowie sämtliche Fernstraßen sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar und die internationalen Flughäfen Nürnberg und München liegen nur ca. eine Autostunde entfernt. Ebenso nicht zu vergessen sind zudem die idyllischen Fuß- und Radwege entlang des Donauufers, die zur Entspannung sowie zur aktiven Freizeitgestaltung einladen.

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 174.20 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F.

Property ID: 22119029b - 93055 Regensburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11 Regensburg
E-Mail: regensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com