

Regensburg

Sold - Charming semi-detached house in the sought-after residential area of Kumpfmühl!

Property ID: 23119031



PURCHASE PRICE: 550.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 135 m² • ROOMS: 6 • LAND AREA: 335 m²

Property ID: 23119031 - 93051 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: 23119031 - 93051 Regensburg

At a glance

Property ID	23119031	Purchase Price	550.000 EUR
Living Space	ca. 135 m ²	House	Semi-detached house
Roof Type	Gabled roof	Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Rooms	6	Modernisation / Refurbishment	2010
Bedrooms	2	Condition of property	Well-maintained
Bathrooms	2	Construction method	Solid
Year of construction	1955	Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Balcony
Type of parking	1 x Garage		

Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	148.60 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	11.09.2033	Energy efficiency class	E
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1955

Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

The property



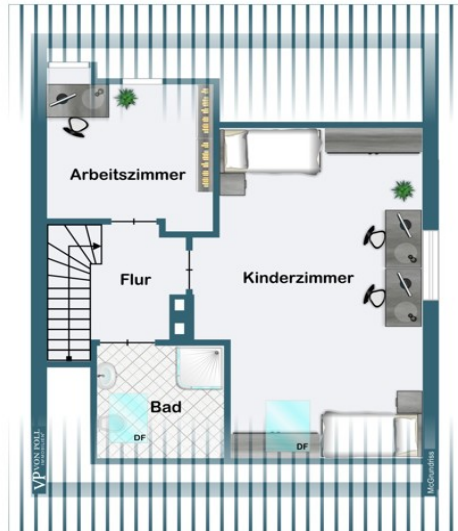
Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

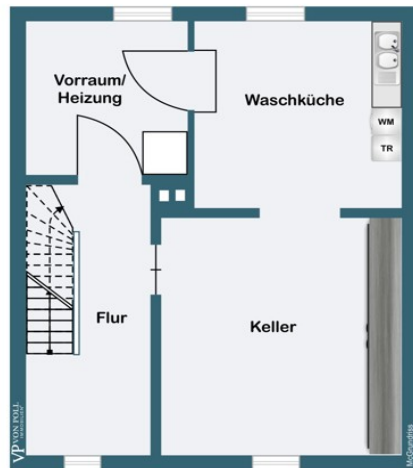
Floor plans

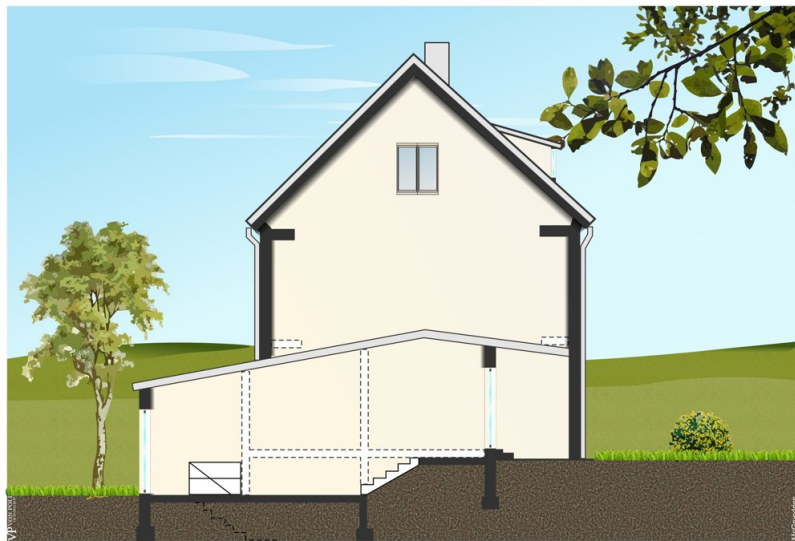
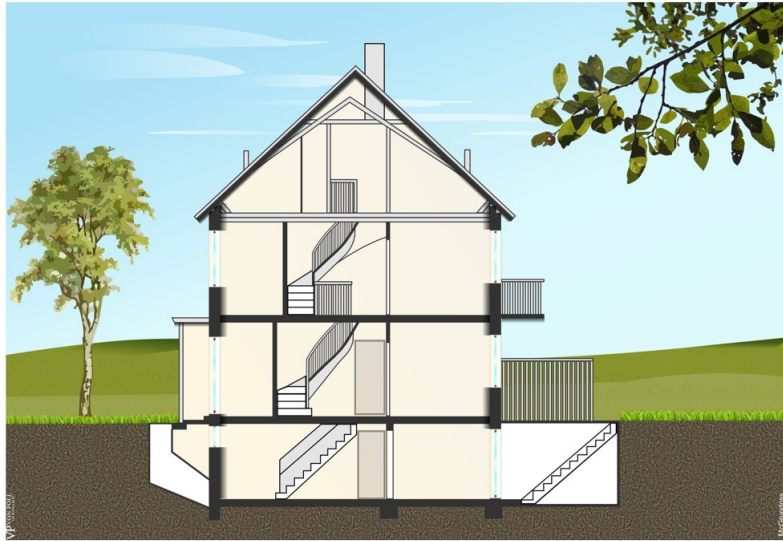












This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

A first impression

Diese bezaubernde Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und wenig befahrenen Wohnstraße im begehrten Stadtteil Kumpfmühl. Das Haus wurde im Jahr 1955 erbaut und erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 340 Quadratmetern. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 Quadratmetern bietet sie Platz für die ganze Familie. Die durchdachte Raumaufteilung macht das Wohnen hier besonders angenehm.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine geräumige Küche mit angrenzendem Abstellraum, der gleichzeitig Zugang zur Garage bietet. Das großzügige Wohnzimmer ist mit dem Esszimmer verbunden und bietet viel Platz für gemütliche Familienabende. Große Fenster sorgen für einen herrlichen Ausblick in den Garten, während Sie vom Esszimmer aus auf die großzügige, teilweise überdachte Terrasse gelangen. Der weitläufige Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ist eine Oase der Ruhe. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Eine elegante Holztreppe führt Sie in das 1. Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein großes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein Kingsize-Bett und Kleiderschränke. Das Schlafzimmer öffnet sich zu einem Balkon mit einem zauberhaften Ausblick. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein geräumiges Kinderzimmer, das viel Platz für Spielsachen bietet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Tageslicht.

Das Dachgeschoss verfügt über eine großzügige Dachgauben, die angenehmen Wohnraum für zwei weitere Zimmer schaffen. Diese Räume eignen sich hervorragend als Homeoffice-Bereich, Gästezimmer oder Kinderzimmer. Ein zweites Badezimmer im Dachgeschoss ist äußerst praktisch.

Zur Immobilie gehört eine großzügige und direkt angebaute Garage, die ausreichend Platz für Ihr Auto und Fahrräder bietet. Von der Garage aus haben Sie Zugang zum Untergeschoss, das vielseitigen Raum für einen eigenen Waschraum, einen Werkstattraum und großzügige Lagerflächen bietet.

Diese charmante Doppelhaushälfte in Kumpfmühl bietet alles, was Sie für ein komfortables und geräumiges Familienleben benötigen. Der großzügige Garten und die ruhige Lage runden das Gesamtpaket perfekt ab. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren und lassen Sie sich von diesem traumhaften Anwesen begeistern.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 400.000 Euro.

Besichtigungszeitraum am Sonntag, 08.10.23 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

Details of amenities

- **Doppelhaushälfte in dem beliebten Stadtteil Kumpfmühl**
 - **sehr ruhige und bevorzugte Wohnlage mit schönem Ausblick in die Nachbargärten**
 - **vorteilhafte Raumaufteilung mit viel Platz für die Familie**
 - **zwei Badezimmer**
 - **Parkettböden**
 - **neuwertige Kunststoff-Fenster und Dachflächenfenster**
 - **idyllischer Gartenbereich**
 - **großer Garagenanbau mit viel Staufläche**
 - **direkte Busanbindung, Universität, Universitätsklinikum, Kindergarten - Schulen in unmittelbarer Nähe**
- Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 400.000 Euro.**
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 08.10.23 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

All about the location

**Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 400.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 08.10.23 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Wir bitten um
Voranmeldung für die Besichtigung.**

**Kumpfmühl liegt nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt und bietet somit eine
erstklassige Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Veranstaltungen
und Arbeitsplätze. Trotz seiner zentralen Lage verfügt Kumpfmühl über zahlreiche
Grünflächen und Parks, in denen Bewohner die Natur genießen können. Dazu zählt der
idyllische Kumpfmühler Weiher, der sich hervorragend für Spaziergänge und Picknicks
eignet.**

**In der Nähe von Kumpfmühl finden sich diverse Freizeiteinrichtungen, darunter
Sportvereine, Fitnessstudios und Radwege. So können Bewohner einen aktiven Lebensstil
pflegen.**

**Auch ist Kumpfmühl sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was den Zugang
zum öffentlichen Nahverkehr und Autobahnen erleichtert. Pendler schätzen diese
Zugänglichkeit.**

**Die Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen, wie
Kindergärten und Schulen, die in der Umgebung von Kumpfmühl vorhanden sind. Die
Nachbarschaft ist reich an kulturellen Aktivitäten, von Kunstgalerien bis hin zu
Konzertveranstaltungen. Dies ermöglicht es den Bewohnern, das kulturelle Leben zu
genießen, ohne weite Strecken zurücklegen zu müssen. In Kumpfmühl gibt es eine Vielzahl
von Geschäften und Supermärkten, was den täglichen Einkauf bequem gestaltet. Der
Stadtteil Kumpfmühl wird oft als sichere und freundliche Gemeinschaft wahrgenommen,
was das Leben hier besonders angenehm macht. Auch zeichnet sich Kumpfmühl zeichnet
durch seinen historischen Charme aus, mit alten Gebäuden und malerischen Straßen, die
einen einzigartigen Charakter bieten.**

**Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 400.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 08.10.23 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Wir bitten um
Voranmeldung für die Besichtigung.**

Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 11.9.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 148.60 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

Property ID: 23119031 - 93051 Regensburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

E-Mail: regensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com