Regensburg

# Verkauft! Charmantes Wohnen in bester Lage am Galgenberg!

***CODE DU BIEN: 23119008***

**PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 175 m$^2$ • PIÈCES: 9 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 445 m$^2$**

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 23119008 |
| Surface habitable | ca. 175 m² |
| Type de toiture | à deux versants |
| Disponible à partir du | Selon l'arrangement |
| Pièces | 9 |
| Chambres à coucher | 3 |
| Salles de bains | 3 |
| Année de construction | 1965 |
| Place de stationnement | 2 x Garage |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 595.000 EUR |
| Type de bien | Maison individuelle |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,6675 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Rénovation | 2020 |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Surface de plancher | ca. 0 m² |
| Aménagement | Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Type de chauffage | Chauffage centralisé |
| Chauffage | GAS |
| Certification énergétiquew valable jusqu'au | 09.03.2033 |
| Source d'alimentation | Gaz |

| | |
|---|---|
| Certification énergétique | Certificat de performance énergétique |
| Consommation finale d'énergie | 172.40 kWh/m²a |
| Classement énergétique | F |

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

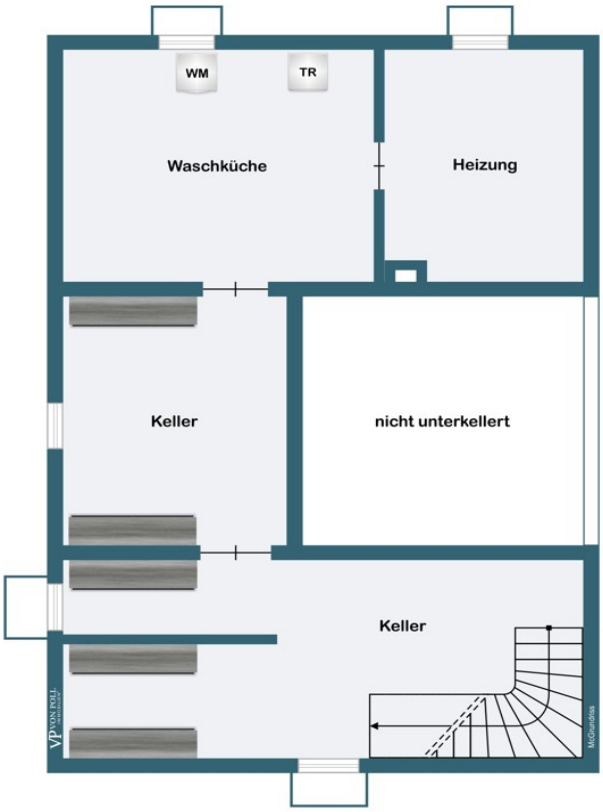
# La propriété

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

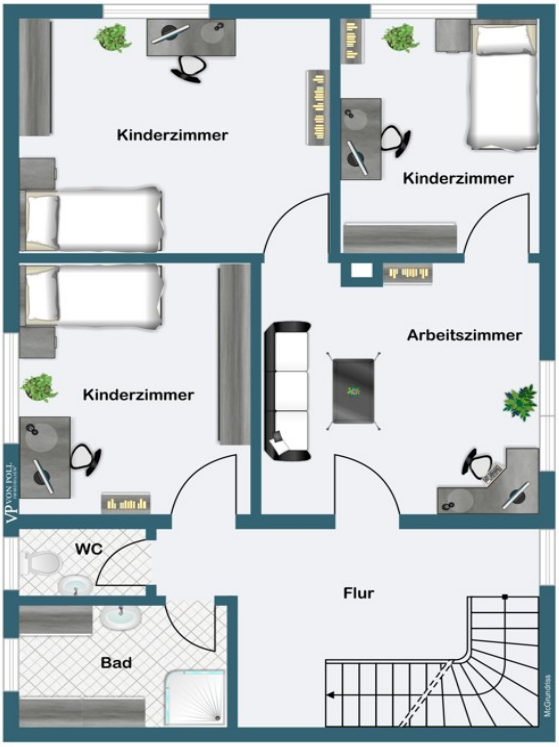
# La propriété

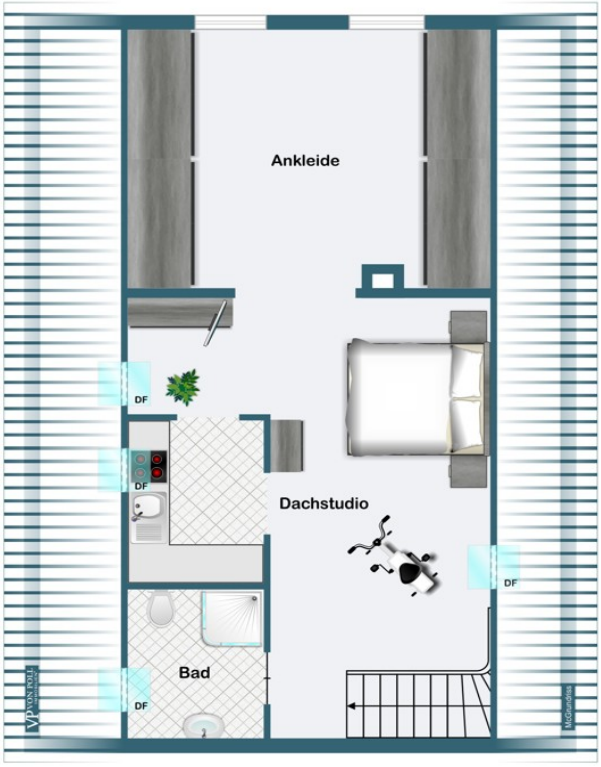
**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# Plans d'étage


WM
TR
Waschküche
Heizung
Keller
nicht unterkellert
Keller

Esszimmer
Küche
KS
Wohnzimmer
Bad
Flur


Kinderzimmer
Kinderzimmer
Kinderzimmer
Arbeitszimmer
WC
Flur
Bad




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# Une première impression

Treten Sie ein in das repräsentative Einfamilienhaus mit einem charmanten Charakter. Perfekt kombiniert, setzt sich diese Immobilie in einer sehr begehrten ruhigen Wohnlage am Galgenberg, mit seiner überdurchschnittlichen Wohnfläche von ca. 175 qm auf insgesamt neun Zimmer verteilt, und einem gepflegten Gartengrundstück von ca. 450 qm zusammen. Die Ausstattung des eleganten Einfamilienhauses ist hochwertig und in einem sehr gepflegten Zustand. Der Charme dieses Hauses macht sich bereits bei dem repräsentativen Einfahrtsbereich und dem gepflegten Garten bemerkbar. Nachdem Sie durch die Haustüre den einladenden Windfang mit Garderobe durchschritten haben, gelangen Sie in die großzügige Diele und dem Treppenhaus mit seiner eleganten Holztreppe, welche mit seinem hochwertigen Holzgeländer und Holzhandlauf harmonierend die verschiedenen Etagen miteinander verbindet. Nachdem Sie diese Bereiche durchschritten haben, gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer, welche das Herzstück des Hauses bildet: Dieses überzeugt mit seinem überdurchschnittlich großen Raumangebot, welches nicht nur genügend Platz für eine große Couchlandschaft bietet, sondern schafft durch seine großen Fensterfronten mit Blick in das grüne Gartenidyll einen perfekten Ort für heimelige Stunden mit der ganzen Familie. Das Wohnzimmer ist, ebenso wie die meisten Räume mit einem stilvollen, wertigen Parkettboden verlegt. Von hier ist auch der Zugang zu einer großen Südterrasse gegeben, welche zu fröhlichen Grillabenden oder auch einfach nur zum Sonnen einlädt. Ein weiteres Highlight, durch das die Immobilie besticht ist die gepflegte Gartenfläche, welche zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet, und nicht nur im Sommer zum Entspannen einlädt: Einer der Terrassenbereich verfügt bereits über eine Pergola für einen durchdachten Sonnenschutz und spendet im Hochsommer viel Schatten. Die bereits sehr hohe Hecke bietet viel Sichtschutz und der gepflegte Rasen mit mehreren Beeten genügend Platz, um beispielsweise eine Spielecke für die Kinder anzulegen, und ermöglicht es Ihnen Ihre persönliche Garten-Oase in absoluter Ruhe zu erschaffen! Dieses charmante Schmuckstück im Grünen wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase inmitten der Stadt. Die großzügige Küche präsentiert sich in zeitlosem, sehr geschmackvollem Design und fügt sich somit optimal zu dem Gesamtbild zu den einladenden Wohnbereichen ein. Mattschwarz und mit hochwertiger Steinoptik-Arbeitsplatte, sowie bereits mit allen wichtigen technischen Geräten wie Backofen und Spülmaschine von namhaften Herstellern ausgestattet: Hier kann ein jeder Hobbykoch den Kochlöffel schwingen und die feinsten Gerichte zubereiten. Das große Esszimmer ist mit einem offenen Durchgang zu erreichen und überzeugt auf ganzer Linie: Dieses bietet viel Platz für einen großen Esstisch, welcher den Mittelpunkt des Raumes bildet, und an dem die ganze Familie ihren Platz finden kann. Von den insgesamt drei Badezimmern

befindet sich auf dieser Wohnebene 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 ?nden können. Mit der eleganten Holztreppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Dort befinden sich die weiteren großen Schlaf-, Ankleide- und Kinderzimmer, welche für die individuelle Nutzung zur Verfügung stehen. Derzeit wird diese Etage eigens für die Kinder mit ihrem Wohnbereich für drei Kinderzimmer und einem eigenen Badezimmer mit Dusche und Gäste-WC genutzt. Auch hier werden die Räumlichkeiten durch die vielen Fenster stets lichtdurchflutet und sind mit einem hochwertigen Parkettboden versehen. Im obersten Stockwerk befindet sich das einladende sehr große ausgebaute Dachstudio und bietet mit der sehr hohen und eleganten Sichtholzbalkendecke, den verschiedenen Wohn- und Arbeitsbereichen ein sehr angenehmes Raumgefühl. Hier ist der perfekte Ort, an dem sich zum Beispiel der Hobbymaler 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. Derzeit wird diese Etage für die Eltern als großzügiger Schlafbereich mit einem anschließenden Ankleideraum verwendet. Aber auch die Verwendung für einen eigenständigen Wohnbereich bei Gastaufgebot oder für eines der älteren Kinder mit der bereits vorhandenen Einbauküche und vorhanden Badezimmer ist möglich. Auch der voll ausgebaute Keller überzeugt: mit viel Lagerfläche und ein Wasch- und Heizungsraum bieten auch hier genug Platz für Individualisten. Der großzügige Einfahrtsbereich mit einer geräumigen Doppelgarage und ein großes Gartenhäuschen runden dieses seltene und begehrte Immobilienangebot in bester Wohnlage ab! Das Einfamilienhaus wurde stets im sehr gepflegten Zustand gehalten und im Jahr 2011 die Heizungsanlage auf einem energieeffizienten Gasbrennwerttechniksystem umgestellt. Die Kunststofffenster verfügen über eine Wärmeschutzverglasung und über energieeffiziente Vorbaurollladen. Lassen Sie sich dieses Schmuckstück nicht entgehen und lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung überzeugen! Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 595.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 23.04.23 von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# Détails des commodités

- sehr ruhige und begehrte Wohnlage am Galgenberg
- hochwertige und gepflegte Ausstattung
- neuwertige Einbauküche
- ausgebautes Dachgeschoss als eigenständige Wohnung
- drei Badezimmer
- gepflegter großer Garten mit verschiedenen Terrassenbereiche
- Rollladen an allen Fenstern
- Gartenhäuschen für die Utensilien
- neuwertige Heizungsanlage mit Gasbrennwert-Technik
- Doppelgarage

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 595.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 23.04.23 von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# Tout sur l'emplacement

Familienfreundlich, ruhig und dennoch zentrumsnah. Erfüllen Sie sich mit diesem charmanten Einfamilienhaus Ihre Wohnträume! Die Immobilie befindet sich in begehrter Lage im Regensburger Süden, dem Galgenberg – Das Gebiet zeichnet sich nicht nur durch eine idyllische Umgebung mit zahlreichen Parks und Grünflächen aus, sondern ist zugleich durch mehrere stetig verkehrende Busanbindungen perfekt an das Regensburger Nahverkehrsnetz integriert. Auch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, Bäcker, Metzger und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind bequem erreichbar. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 595.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 23.04.23 von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 172.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**CODE DU BIEN: 23119008 - 93053 Regensburg**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerald Loers

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com