

Regensburg

Verkauft - Charmantes Wohnen in bevorzugter Lage am Galgenberg!

CODE DU BIEN: 21119022



PRIX D'ACHAT: 245.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 80 m² • PIÈCES: 4 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 165 m²

CODE DU BIEN: 21119022 - 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: 21119022 - 93053 Regensburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	21119022
Surface habitable	ca. 80 m²
Type de toiture	à deux versants
Disponible à partir du	Selon l'arrangement
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1962
Place de stationnement	1 x surface libre

Prix d'achat	245.000 EUR
Type de bien	Maison en bande centrale
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2005
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Surface de plancher	ca. 0 m²
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	FERN
Certification énergétique valable jusqu'au	21.01.2031
Source d'alimentation	Chauffage à distance

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	198.00 kWh/m²a
Classement énergétique	F

CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

La propriété



CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

La propriété



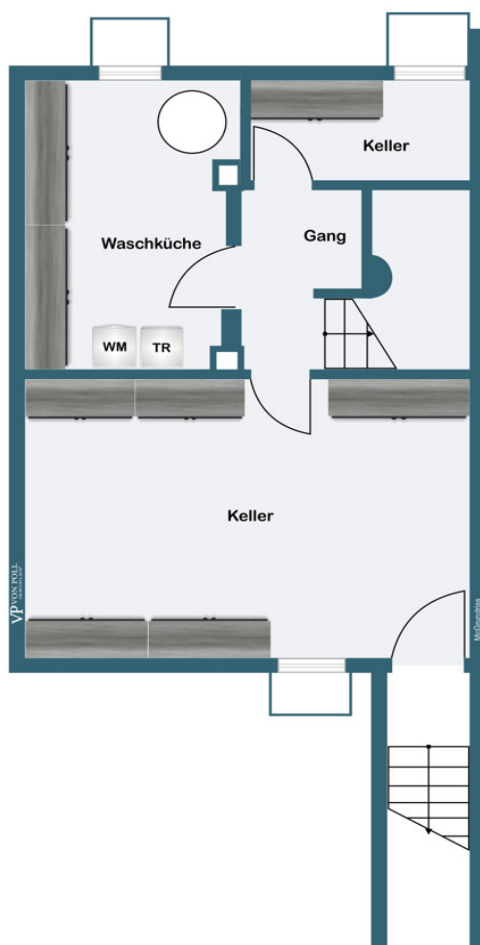
CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

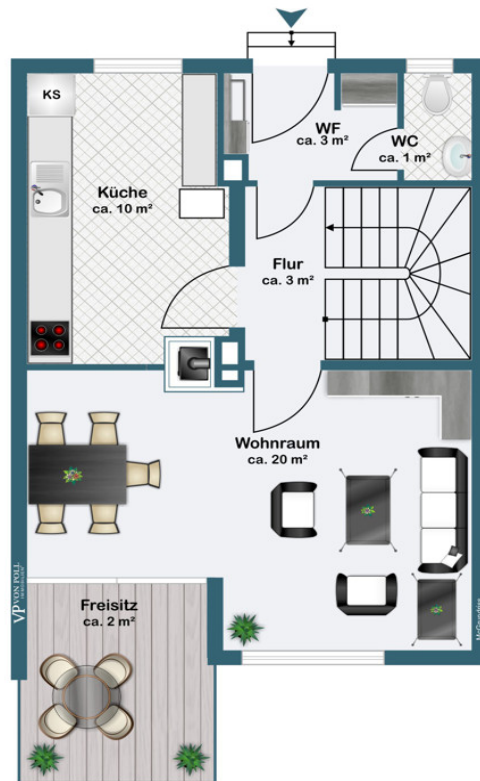
La propriété

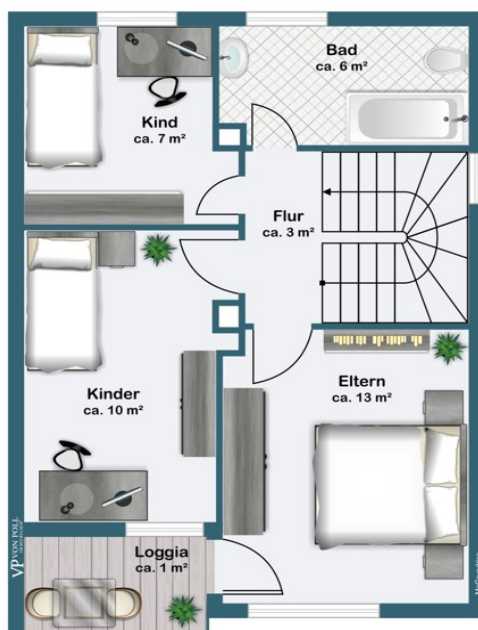


CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

Plans d'étage







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: 21119022 - 93053 Regensburg

Une première impression

Hier erwartet Sie eine Immobilie mit einem charmanten Flair: In bester ruhiger Wohnlage am Galgenberg mit keinem Durchgangsverkehr befindet sich dieses wunderschöne Reihenmittelhaus mit seinen gut aufgeteilten ca. 80 qm Wohnfläche auf zwei Etagen und seinem idyllischen Garten in sonniger Südausrichtung vor dem Haus. Dabei ist Helligkeit stets ein zentraler Punkt der Immobilie: bodentiefe Fensterfronten mit Blick ins Grüne schaffen eine einladende Atmosphäre und unterstreichen nochmals den weitläufigen Charakter des Hauses. Über den repräsentativen Vorgarten, welcher mit wunderschönen Pflanzen verziert ist, gelangen Sie zu dem Reihenmittelhaus in der sehr gepflegten Wohnstraße. Nachdem Sie durch die Haustüre den einladenden Windfang mit einem Gäste-WC durchschritten haben, gelangen Sie in das großzügige Treppenhaus mit seiner eleganten Holztreppe mit ansprechendem Handlauf. Dieser Bereich führt Sie zunächst in die großzügige Wohnküche, welche bereits mit einer älteren, aber gepflegten Einbauküche und einem Fenster für viel Tageslicht ausgestattet ist: hier fühlen sich Hobbyköche wohl und schwingen mit Freude den Kochlöffel! Sie gelangen im Anschluss in den großen Wohn- und Essbereich des Hauses. Dieser überzeugt nicht nur mit seinem überdurchschnittlich großen Raumangebot, welches nicht nur ausreichend 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. Durch den Anschluss des Hauses an einem modernen Fernwärmesystem besteht nun auch die Möglichkeit für den Anschluss eines behaglichen Kaminofen in dem Wohnzimmer (Feuerstättenbescheid erforderlich). Der überdachte Freisitz mit Südausrichtung spendet nicht nur Schutz vor dem Regen, sondern lädt zu fröhlichen Grillabenden oder auch einfach nur zum Sonnen ein. Ein weiteres Highlight, durch das die Immobilie besticht, ist die gepflegte Gartenfläche, die zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet, und nicht nur im Sommer zum Entspannen einlädt: errichten Sie einen gemütlichen Lounge-Bereich mit Hollywoodschaukel, eine Grill- und Eventterrasse, genießen Sie die Ruhe oder leben Sie Ihren grünen Daumen aus. Dieses charmante Schmuckstück im Grünen wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühl-Oase inmitten der Stadt. Über die elegante Holztreppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Dort befindet sich das großzügige Tageslichtbad, das keine Wünsche offenlässt: Dieses verfügt darüber hinaus über eine geräumige Badewanne, in der Sie nach einem langen Arbeitstag stets 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 viel Stauraum schaffen. Als Highlight bietet es einen direkten Zugang zu einem charmanten Balkon mit idyllischem Blick ins Grüne und einem Weitblick. Daneben befinden sich zwei weitere Zimmer, welche je nach Bedarf

beispielsweise ideal als Kinder-oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Auch der voll ausgebaute Keller überzeugt: ein kleiner Hobbyraum, ein Lagerraum und ein Waschraum bieten auch hier genug Platz für Individualisten. Über den Keller gelangen Sie praktischerweise direkt in den Garten. Optional besteht die Möglichkeit anstatt des Vorgartens einen eigenen KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus zu bekommen. Lassen Sie sich diesen Traum vom Reihemittelhaus nicht entgehen und schicken Sie uns eine aussagekräftige Kontaktanfrage zu! Bitte nutzen Sie für die schnelle Kontaktaufnahme nur das Anfrageformular. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestgebot 245.000 Euro. Besichtigungszeitraum 15.07.21 von 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

Détails des commodités

- sehr ruhige und begehrte Wohnlage am Galgenberg
 - gepflegter Garten in Ausrichtung Süden
 - kleiner Balkon
 - Bad mit Badewanne und Fenster
 - Stellplatz direkt vor dem Haus möglich (anstatt dem Vorgarten)
 - stadtnahes Wohnen
 - monatlicher Erbbauzins 97,47 €. Laufzeit bis 30. April 2082.
- Bitte nutzen Sie für die schnelle Kontaktaufnahme nur das Anfrageformular.
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestgebot 245.000 Euro.
Besichtigungszeitraum 15.07.21 von 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr.
Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

Tout sur l'emplacement

Familienfreundlich, ruhig und dennoch zentrumsnah. Erfüllen Sie sich mit diesem charmanten Reihennittelhaus 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.

CODE DU BIEN: 21119022 - 93053 Regensburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 198.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. 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: 21119022 - 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