Regensburg

Verkauft - Charmantes Wohnen in bester Lage im Stadtsüden!

VP azonosító: 22119047

VÉTELÁR: 735.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 208 m^2

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Áttekintés

VP azonosító	22119047
Hasznos lakótér	ca. 142 m²
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	6
Hálószobák	2
FÜRD?SZOBÁK	1
ÉPÍTÉS ÉVE	2001
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Garázs

Vételár	735.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Jutalék	Käuferprovision 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernizálás / Felújítás	2022
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m²
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Erkély

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Áttekintés: Energia adatok

F?tési rendszer	Központif?tés
Energiaforrás	GAS
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.04.2032
Energiaforrás	Gáz

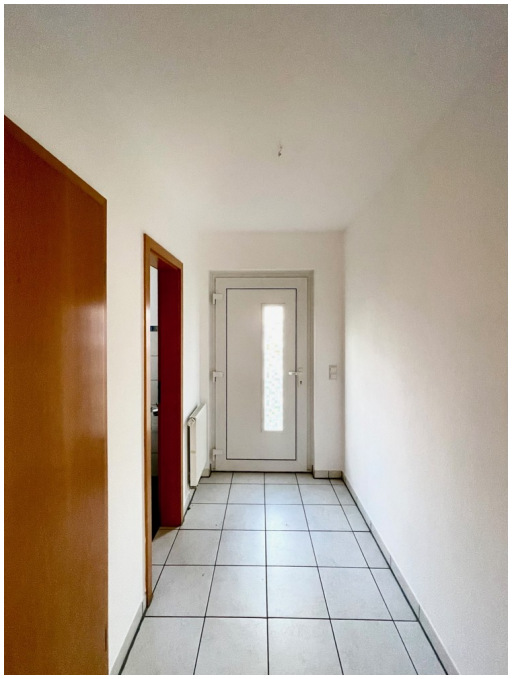
Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végs? energiafogyasztás	93.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Az ingatlan

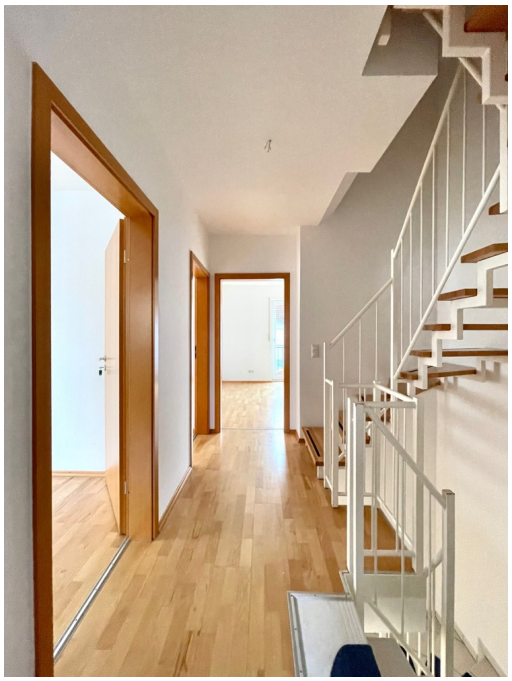


VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Az ingatlan



VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

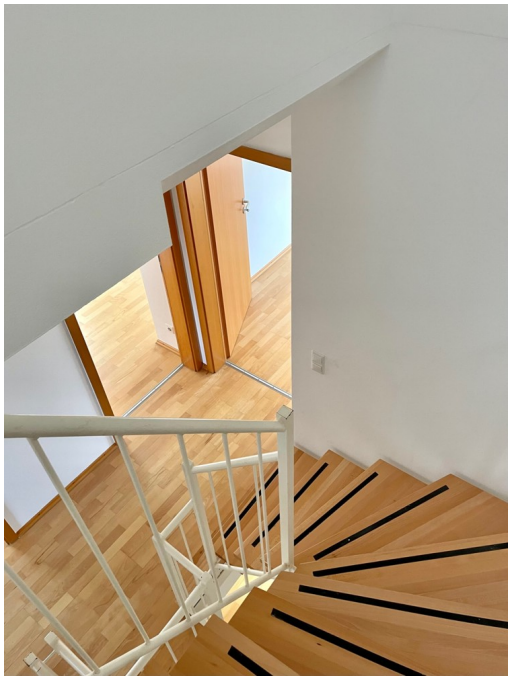
Az ingatlan

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Az ingatlan

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Az ingatlan

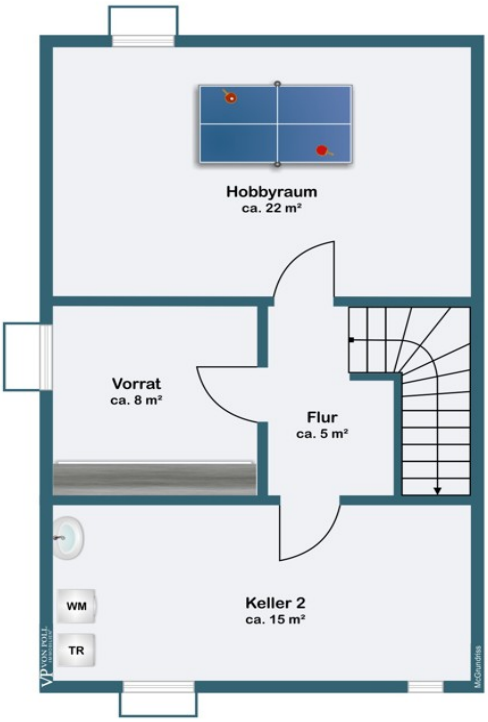


VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

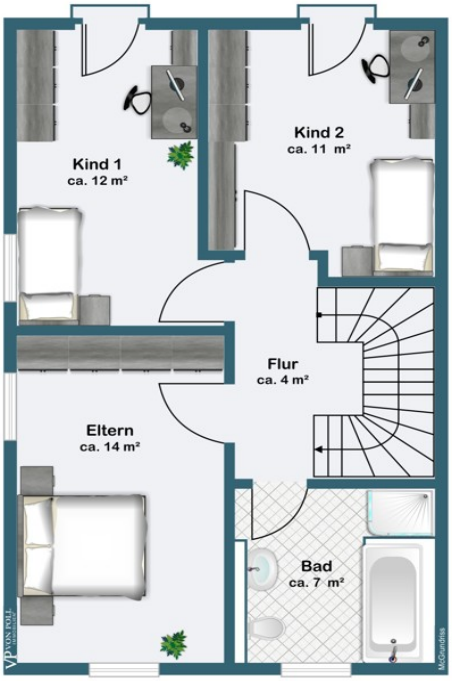
Az ingatlan

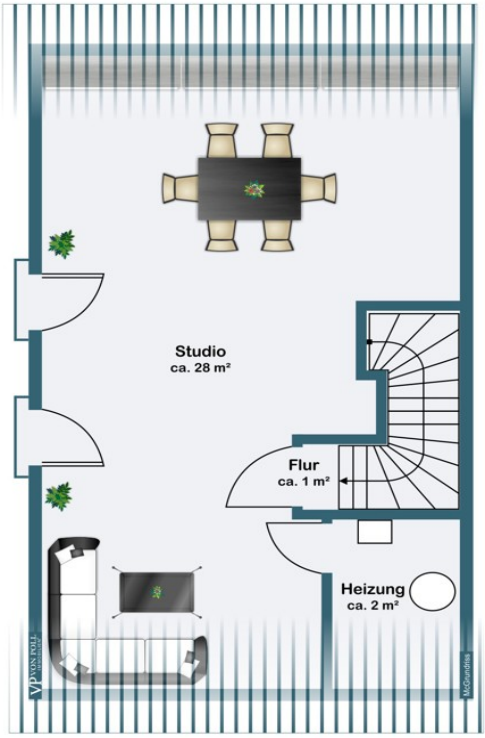
VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

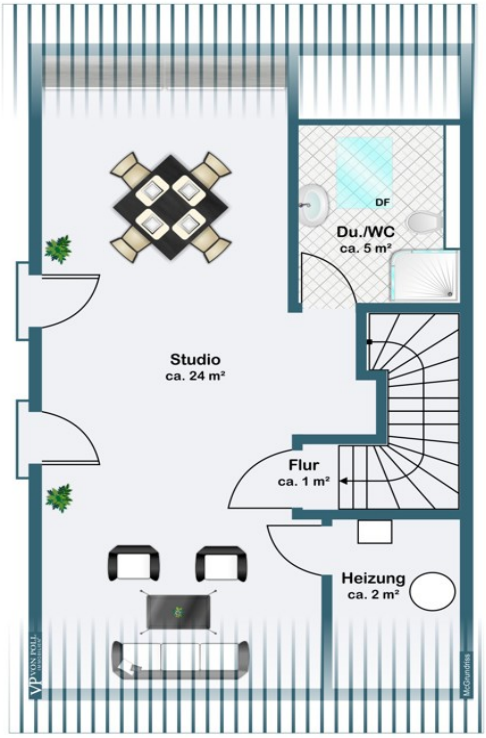
Alaprajzok



Garten
Terrasse
ca. 12 m²
½=6 m²
Kochen
Wohnen/Essen
ca. 35 m²
Fertiggarage
Kochen
ca. 8 m²
Flur
ca. 1 m²
Windfang
ca. 4 m²
G.-WC
ca. 2 m²


Kind 1
ca. 12 m²
Kind 2
ca. 11 m²
Flur
ca. 4 m²
Eltern
ca. 14 m²
Bad
ca. 7 m²


Studio
ca. 28 m²
Flur
ca. 1 m²
Heizung
ca. 2 m²



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felel?sséget.

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Az els? benyomás

Hier erwartet Sie eine Immobilie der besonderen Extraklasse und einem einzigartigen schönen Flair: In bester Wohnlage im Regensburger Stadtsüden - in einer sehr ruhigen Anliegerstraße ohne jeglichen Durchgangsverkehr be?ndet sich diese wunderschöne Doppelhaushälfte am Ende der letzten Hausreihe mit einer großzügigen ca. 145 qm Wohnfläche auf zwei Etagen verteilt, inklusive einem ausgebauten Dachstudio und einem zauberhaft schönen Garten, welcher sich um das Haus erstreckt, und besticht mit allem, was das Herz eines Hausbesitzers höherschlagen lässt. Der Charme dieser eleganten Immobilie ist bereits bei dem repräsentativen Eingangsbereich mit einem kleinen Vorgarten und einer möglichen gemütlichen Sitzgelegenheit bemerkbar. Durch die massive Glashaustüre mit Dreifachverriegelung gelangen Sie in das einladende Entree, welches genügend Platz für eine Garderobe mit Schränke zur Verfügung stellt. In diesem befindet sich auch ein praktisches Gäste-WC mit Tageslicht, welches wie das Badezimmer mit einem geschmackvollen Fliesenspiegel und edler Bordüre überzeugt. Gelangen Sie in das Herzstück des Hauses: Der große und offen konzipierte Wohn-und Essbereich ist mit einem hochwertigen Parkettboden ausgestattet. Das überdurchschnittlich große Raumangebot, welches nicht nur genügend Platz für eine große Wohnlandschaft und einem eigenen Essbereich bietet, schafft auch durch seine großen bodentiefen Fensterfronten mit Blick in das grüne Gartenidyll einen perfekten Ort für heimelige Stunden mit der ganzen Familie. Auch die große Westterrasse ist bereits mit großformatigen Steinfliesen belegt und 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 Sitzbereichen oder leben Sie Ihren grünen Daumen aus. Dieses charmante Schmuckstück im Grünen wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühl-Oase inmitten der Stadt! Auch die hellgeflieste Küche besticht durch ihren großzügigen Schnitt, wodurch Ihnen ausreichend Platz zur Verwirklichung Ihrer individuellen Vorstellungen für die eigene Einbauküche zur Verfügung steht. Hier fühlen sich Hobbyköche wohl und schwingen mit Freude den Kochlöffel! Von der Küche ist der direkt angrenzende Essbereich durch eine praktische Schiebetüre zu erreichen und lädt zum gemütlichen Beisammensein ein. Durch den Treppenaufgang mit der edlen Holztreppe und dem weißen Metallhandlauf gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Dort be?ndet sich das großzügige und moderne Tageslichtbad, welches keine Wünsche offenlässt: Dieses bietet nicht nur einen Waschtisch, sowie eine praktisch große Dusche, sondern verfügt darüber hinaus über eine gemütliche Badewanne, in der Sie nach einem langen Arbeitstag stets Ruhe und Entspannung ?nden. 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 ist ein weiteres großes Kinderzimmer, welches auch mit seinem bodentiefen Fenster und französischem Balkon für viel Tageslicht ein angenehmes Raumgefühl vermittelt. Nebenan steht ein gleichwertiges Zimmer zu Verfügung, und kann nach Bedarf beispielsweise ideal als weiteres Kinder-oder Arbeitszimmer genutzt werden. Im obersten Stockwerk ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie: Ein einladendes sehr großes ausgebautes Dachstudio bietet mit hoher Decke, einem rustikalen Holzbalken, bodentiefe Fenstertüren mit französischen Balkonen, und den verschiedenen Wohnbereichen 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. In dem aufgezeigten Wohnbeispiel besteht auch die Möglichkeit für ein weiteres kleines Badezimmer und somit auch als eigenständiger Wohnraum nutzbar. 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, welcher an den heißen Sommertagen auch als kühles Schlafzimmer verwendet werden kann. Ein Lagerraum und ein Wasch- Heizungsraum bieten auch hier genug Platz für Individualisten. Eine eigene Garage direkt an dem Haus für das Kraftfahrzeug 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!

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Részletes felszereltség

- überdimensionale 6,30 Meter breite Doppelhaushälfte
- sehr ruhige Wohnlage in einer Stichstraße mit dem Haus in der letzten Reihe
- hochwertige Ausstattung (Parkettböden, zeitlose helle Fliesen)
- Niedrigenergiehaus mit einem sehr guten Energieverbrauchswert C
- Kellerdecke erhöhte Betondämmung
- Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung (K-Wert 1,1 - 1,2)
- rundumlaufende Kiestraufe mit Betonrandsteinumfassung
- sehr gepflegter und großer Garten mit sonniger Terrasse
- regelmäßig Wartung der Heizung und Fensterdichtungen
- Sachverständigen Baubegleitung bei dem Neubau
- Rollladen an allen Fenstern
- ausgebautes Dachstudio mit einem möglichen zweiten Badezimmer
- weiteres Gästezimmer - Hobbyraum im Untergeschoss
- Garage und Stellplatz auf dem Grundstück
- Garagendachisolierung komplett erneuert
- kleines Gartenhäuschen für die Utensilien
- direkte Busanbindung
- umgeben von der Natur mit weitläufigen Feldern

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Minden a helyszínr?l

Der Regensburger Süden schafft durch seine einzigartige Lage den perfekten Spagat zwischen urbanen Leben in direkter Stadtnähe und naturverbundenen Wohnen inmitten zahlreicher Grünanlagen. Bereits wenige Schritte von dem Haus entfernt befindet sich eine Bushaltestelle, an der Sie durch zahlreiche regelmäßig verkehrende Busverbindungen bequem die Stadt erreichen können. Auch die Autobahn erreichen Sie in nur wenigen Minuten. Die Immobilie befindet sich in dem bekannten Ortsteil Leoprechting ist einer der begehrtesten und sehr ruhigen Wohngegend im Regensburger Stadtsüden. Die familienfreundliche Gegend ist geprägt von Reihenhäusern, gepflegten Mehrfamilienhäusern sowie der schönen Natur mit seinen weiten Feldern zum Spazierengehen. In unmittelbarer Nähe befindet sich das Uniklinikum und die Universität. In die Regensburger Altstadt gelangen Sie mit ihrem vielfältigen Einkaufs-und Kulturangebot mit dem Auto in weniger als 10 Minuten sowie mit den zahlreichen Busanbindungen, die fast unmittelbar vor Ihrer Haustüre verkehren, bequem in ebenso kurzer Zeit. Sehr gute Einkaufsmöglichkeit mit allen bekannten Super- und Drogeriemärkte finden Sie in unmittelbarer Nähe in der Nachbarortschaft Pentling.

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.4.2032. Endenergieverbrauch beträgt 93.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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.

VP azonosító: 22119047 - 93053 Regensburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gerald Loers

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com