

Regensburg / Ziegetsdorf

# Eladva - Exkluzív élet idotlen eleganciában: Egyedülálló ingatlanritkaság kiváltságos helyen

VP azonosító: 24119008



VÉTELÁR: 640.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 170 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 656 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Áttekintés

VP azonosító	24119008	Vételár	640.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 170 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Szobák	8	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Hálószobák	3	Az ingatlan állapota	Karbantartott
Fürdoszobák	2	Kivitelezési módszer	Szilárd
Építés éve	1969	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs		

VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Olaj	Teljes energiaigény	314.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	19.02.2034	Energiahatékonysági besorolás /	H
Energiaforrás	Olaj	Energetikai tanúsítvány	
		Építési év az energiatanúsítvány szerint	1969

VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Az ingatlan



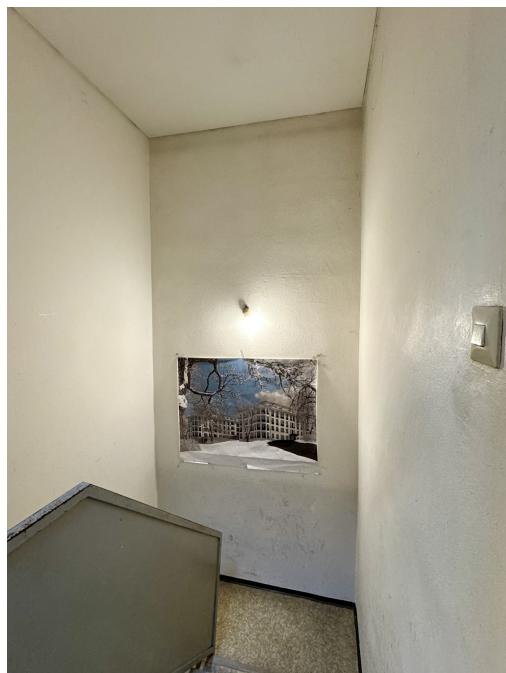
VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

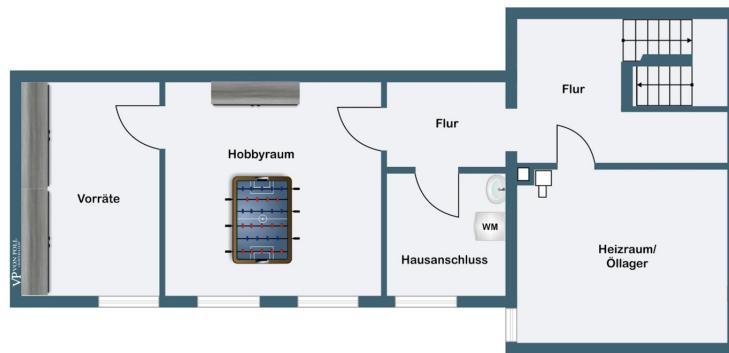
## Az ingatlan



VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Alaprajzok





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

VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Az elso benyomás

In einer der exklusivsten Wohngegenden im südlichen Teil von Regensburg, unmittelbar in der Nähe der renommierten Universität Regensburg, befindet sich diese wahrhaftige Immobilienrarität. Geprägt von der Eleganz zeitloser Bauhausarchitektur erhebt sich dieser Flachdachbungalow in einer ruhigen Stichstraße, die frei von jeglichem Autoverkehr ist. Umgeben von den gepflegten Gärten benachbarter Anwesen, bietet dieses Anwesen eine Oase der Ruhe und Privatsphäre.

Der repräsentative Eingang begrüßt seine Bewohner mit einer Aura von Exklusivität, wobei lediglich die Anwohner durch diese idyllische Straße schlendern. Mit über 175 Quadratmetern Wohnfläche auf einer Ebene bietet dieser Bungalow großzügigen Platz für insgesamt acht Zimmer sowie ein Untergeschoss mit einem geräumigen, beheizten Hobbyraum und zahlreichen Lagerräumen, inklusive eigenem Waschraum.

Ein besonderes Highlight bildet das weitläufige und von Blicken geschützte Gartenareal, das mit altem Baumbestand und üppiger Vegetation besticht. Großzügige Terrassenbereiche laden dazu ein, sonnige Tage im Freien zu genießen und zu entspannen. Für Hobbygärtner und Kinder gleichermaßen bietet dieser Garten ein wahres Paradies mit unzähligen Nutzungsmöglichkeiten.

Der Clou des Hauses liegt jedoch in seiner durchdachten Einteilung auf einer Ebene, was den Komfort des täglichen Lebens deutlich erhöht. Ein langer Flur mit zahlreichen Lichtkuppeln spendet den Räumen ein angenehmes Tageslicht. Bereits beim Betreten empfängt den Besucher ein stilvoller Empfangsbereich mit Garderobe und einem Gästebad mit Dusche und natürlichem Licht.

Entlang des Flures erstrecken sich die verschiedenen Zimmer, darunter auch vier potenzielle Kinderzimmer, die auch alternativ als Gästezimmer mit eigenem Bad genutzt werden können. Das geräumige Wohnzimmer bietet viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten und öffnet sich zu einem großzügigen Essbereich mit gemütlicher Sitzbank.

Große Fensterelemente schaffen eine nahtlose Verbindung zum Garten und bieten einen herrlichen Ausblick. Ein weiteres großes Zimmer, derzeit als Arbeitszimmer genutzt, schließt sich dem Wohnbereich an und vervollständigt das Angebot an geräumigen Räumlichkeiten.

Die Küche bietet Raum für individuelle Gestaltungsideen und verfügt über einen kleinen Essbereich sowie einen praktischen Haushaltsraum. Das großzügige Schlafzimmer ist mit einem geräumigen Kleiderschrank und einem großen Bett ausgestattet und bietet einen malerischen Blick auf den Garten.

Neben dem Schlafzimmer liegen drei weitere Kinderzimmer, die das perfekte Umfeld für ein behagliches Aufwachsen bieten. Hochwertiges Parkett und zeitlose Travertinfliesen unterstreichen den eleganten Charakter der Räumlichkeiten. Das große Badezimmer verfügt über zwei Waschbecken und eine geräumige Badewanne, die durch die großzügigen Lichtkuppeln mit natürlichem Licht durchflutet wird.

Ein weiteres Highlight ist die zur Immobilie gehörende Garage in unmittelbarer Nähe sowie ein Abstellraum für Gartengeräte, der den großzügigen Garten komplettiert und praktischen Stauraum bietet.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 395.000 Euro.  
Besichtigungszeitraum am Samstag, 23.03.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Részletes felszereltség

- Exklusive Lage in einer der besten Wohngegenden von Regensburg
- Nähe zur Universität Regensburg und dem Uniklinikum, ideal für berufstätige Familien und Fachkräfte
- Ruhige Stichstraße ohne Durchgangsverkehr für erhöhte Privatsphäre und Ruhe
- Großzügige Wohnfläche von über 175 Quadratmetern, alles auf einer Ebene
- Zeitlose Bauhausarchitektur mit repräsentativem Eingangsbereich
- Geräumiges Wohnzimmer mit viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
- Offene Raumgestaltung und viele Fenster für eine helle und einladende Atmosphäre
- Großer, uneinsehbarer Garten mit altem Baumbestand und Terrassenbereichen
- Möglichkeit für bis zu vier Kinderzimmer oder alternativ Gästezimmer mit eigenem Bad
- Gepflegte Ausstattung mit Parkettboden, Travertinfliesen und modernen Badezimmern
- Eigene Garage und Abstellraum für Gartengeräte
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen für zusätzlichen Komfort und Lebensqualität

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 395.000 Euro.

Besichtigungszeitraum am Samstag, 23.03.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

**VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## Minden a helyszínről

In der begehrten Wohnlage im Stadtsüden in Regensburg erwartet Sie ein Leben voller privilegierter Annehmlichkeiten. Diese exklusive Adresse im Herzen des Stadtsüdens zeichnet sich durch ihre Nähe zur renommierten Universität Regensburg und dem Uniklinikum aus, was sie besonders attraktiv für hochrangige Mitarbeiter und Bewohner macht.

Das Wohnen in diesem architektonisch ansprechenden Flachdachbungalow bietet eine Vielzahl von Vorteilen. Die ruhige Stichstraße, frei von jeglichem Autoverkehr, gewährleistet eine ungestörte und friedliche Lebensqualität. Die umliegenden Gärten und die ähnlich gestalteten Häuser verleihen der Nachbarschaft ein harmonisches und ansprechendes Ambiente.

Der einzigartige Bungalow selbst beeindruckt mit einer großzügigen Wohnfläche von über 175 Quadratmetern, verteilt auf eine Ebene, was einen äußerst komfortablen Lebensstil ohne den täglichen Treppenaufstieg ermöglicht. Die offene Raumgestaltung und die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine einladende Atmosphäre, während der weitläufige Garten mit altem Baumbestand und üppiger Vegetation einen Rückzugsort der Erholung und Entspannung bietet.

Die Nähe zur Universität und zum Uniklinikum macht diese Lage besonders attraktiv für berufstätige Familien und Fachkräfte, die kurze Wege und eine hohe Lebensqualität schätzen. Darüber hinaus befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Einrichtungen in unmittelbarer Nähe, was den Alltag noch angenehmer gestaltet.

Insgesamt bietet diese Wohnlage in Regensburg eine einzigartige Kombination aus exklusivem Wohnkomfort, privilegierter Lage und erstklassiger Lebensqualität, die diese Immobilienrarität zu einer begehrten Investitionsmöglichkeit macht.

**VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfssausweis vor.

Dieser ist gültig bis 19.2.2034.

Endenergiebedarf beträgt 314.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1969.

Die Energieeffizienzklasse ist H.



VON POLL  
REAL ESTATE

**VP azonosító: 24119008 - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségtörökítésével készült.*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)