

Neutraubling

# Verkauft - Charmantes Familiendomizil in ruhiger Wohnlage!

Número da propriedade: 20119017a



PREÇO DE COMPRA: 545.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 8 • ÁREA DO TERRENO: 523 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## Numa vista geral

Número da propriedade	20119017a	Preço de compra	545.000 EUR
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>	Natureza	
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision 3,48% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	1995
Quartos	8	Tipo de construção	Sólido
Quartos	2	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Sauna, Lareira, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1962		
Tipo de estacionamento	2 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 1 x Garagem		

Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	OEL	Consumo final de energia	97.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.06.2030	Classificação energética	C
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## O imóvel



Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## O imóvel



Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## O imóvel



Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## O imóvel



Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## O imóvel



Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## O imóvel



Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## O imóvel



Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## O imóvel



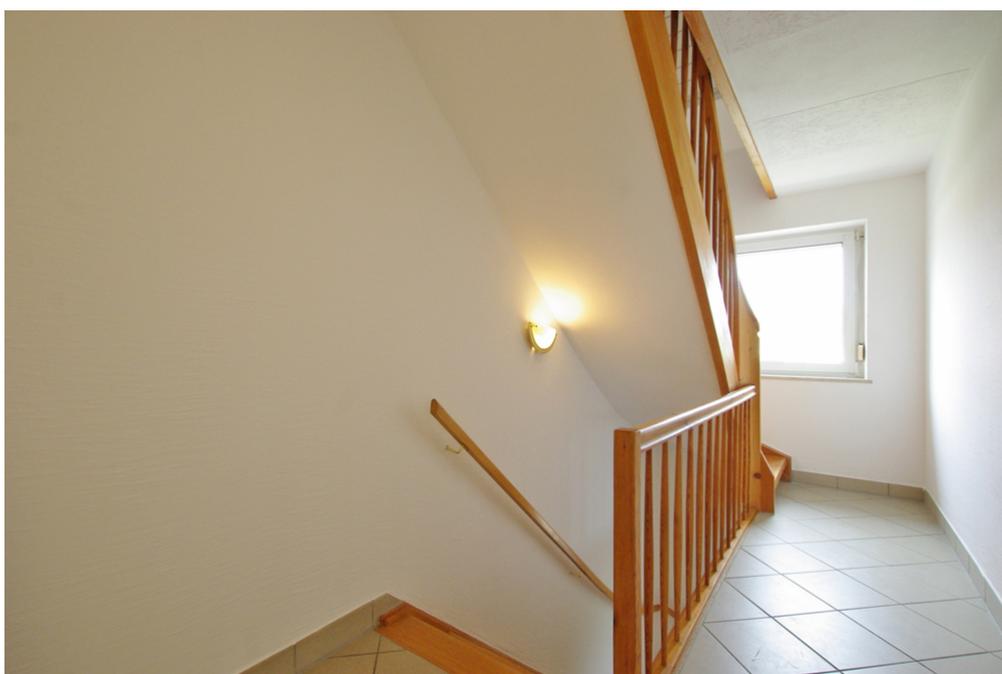
Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## O imóvel



Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## O imóvel



Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## O imóvel



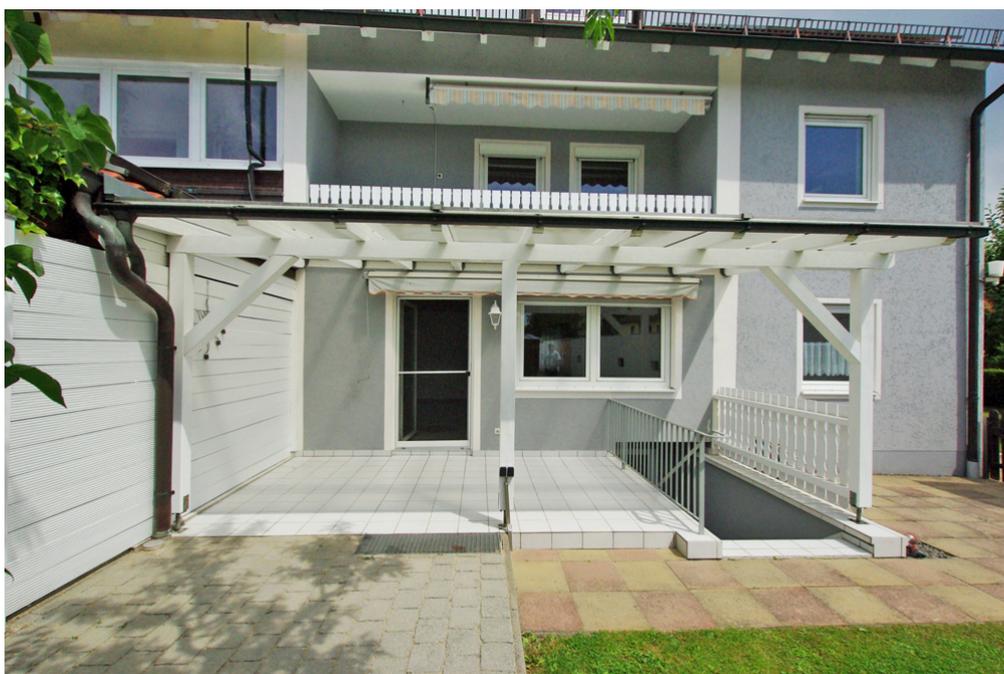
Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## O imóvel



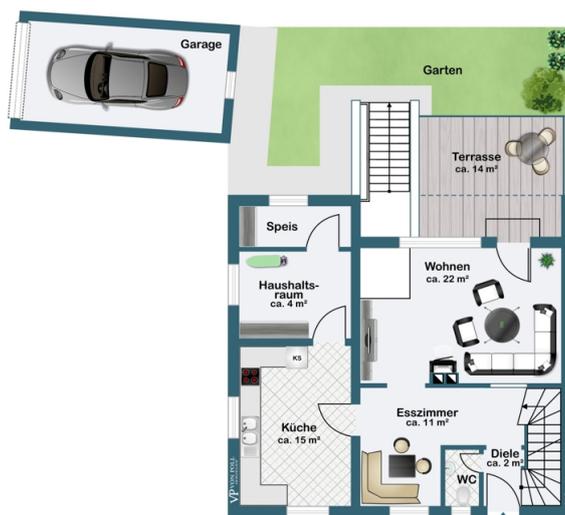
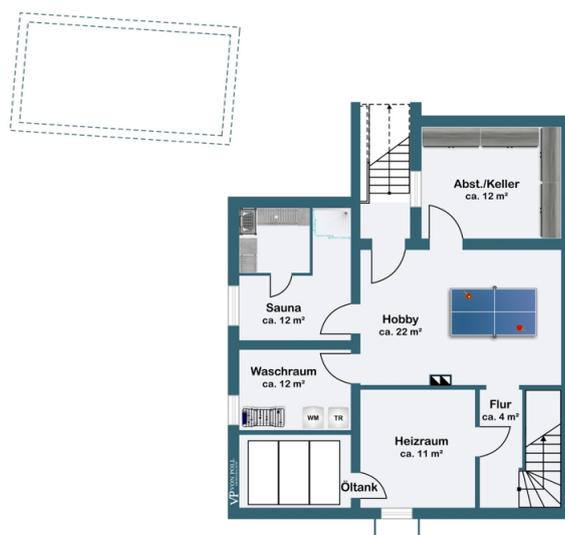
Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

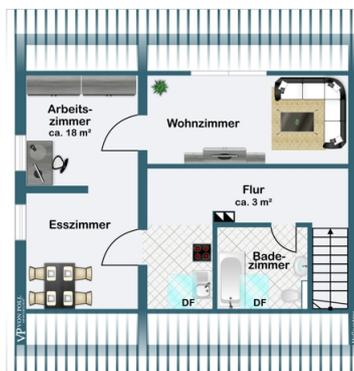
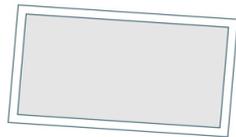
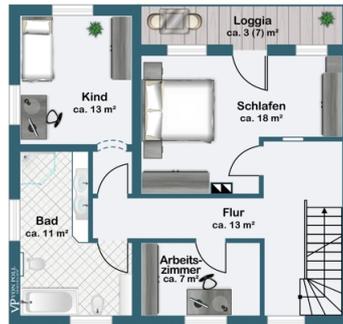
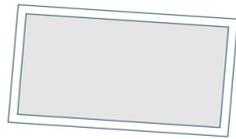
## O imóvel



Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## Plantas dos pisos





Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## Uma primeira impressão

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestgebot 295.000 Euro.  
Besichtigungszeitraum 13.09.2020 von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung. Der Charme dieser eleganten Immobilie ist bereits bei dem repräsentativen Einfahrtsbereich mit dem gepflegten Vorgarten und dem schönem Baumbestand bemerkbar. Durch das einladende Entree erstreckt sich der Dielenbereich zu der wunderschönen Holzterrasse, welche mit seinem Holzgeländer und Holzhandlauf harmonisierend die verschiedenen Etagen mit einander verbindet. Seitlich befindet sich auch gleich ein praktisches Gäste-WC mit Tageslicht. Nachdem Sie diesen Bereich durchschritten haben, gelangen Sie in den großzügigen Wohnbereich, welcher das Herzstück des Hauses bildet: Dieser bietet genügend Platz für eine großzügige Wohnlandschaft und ist bereits mit einem gemütlichen Holzkaminofen ausgestattet. Dieser ist im Winter nicht nur energetisch wertvoll, sondern spendet zugleich wohlige Wärme. Das Wohnzimmer ist, ebenso wie die anderen Räume des Erdgeschosses, mit einem stilvollen, hellen Fliesenboden verlegt und wird durch die hellen Fensterfronten, die einen Ausblick in den schönen Garten bieten, stets lichtdurchflutet. Ein weiteres Highlight der Immobilie ist der traumhafte, nach West ausgerichtete und sehr gepflegte Gartenbereich, welcher nicht einsehbar ist. Dieser idyllische große Garten ist mit einer großen Terrassenfläche gestaltet, auf der sie laue Sommertage genießen oder gemütlich im Liegestuhl entspannen können. Ein gepflegter Rasen mit einem schönen Obstbaum, sowie genügend Platz um beispielsweise eine Spielecke für die Kinder oder ein Gemüsebeet anzulegen, ermöglichen es Ihnen Ihre persönliche Garten-Oase in absoluter Ruhe zu erschaffen! Der durchdachte Sonnen-Regenschutz mit einer Pergola spendet im Hochsommer viel Schatten und Kühle in den Wohnräumen. Weiterhin befinden sich für die Gartengeräte und Grillutensilien viel Stauraum in dem großen Gartenhaus in Massivbauweise. Für weitere Abstellmöglichkeiten steht noch ein in Holzständerbauweise errichtetes offenes Lagerhaus zur Verfügung. Auch die offene konzipierte Wohnküche mit dem großen Essbereich überzeugt auf ganzer Linie: Große Fensterfronten und genügend Platz für einen Essbereich für die ganze Familie lassen das Herz jedes Hobbykoches mit der eigenen individuell ausgestatteten Einbauküche höherschlagen! Im Anschluss befindet sich der praktische Haushaltsraum für Waschmaschine und noch eine kleine Speisekammer. Im Obergeschoss befindet sich ein Elternschlafzimmer und zwei zusätzliche Räume, welche als Kinder- oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen großen Westbalkon mit Sonnenschutz und schönen Ausblick in den gepflegten Garten. Dieses Zimmer ist ebenso wie die anderen Räume des Obergeschosses mit einem hochwertigen Laminatboden ausgestattet worden. Auch das zeitlose Tageslicht-Bad lässt keine

Wünsche offen: Dieses ist mit stilvollen, hellen Fliesen gestaltet, und verfügt nicht nur über einen großen Waschtisch und eine große Acryl-Glasedusche, sondern bietet zusätzlich eine elegante Badewanne, die sich harmonisch in das geschmackvolle Gesamtbild einfügt. Im Dachgeschoss befindet sich die vollwertige ausgestattete Einliegerwohnung mit ihrem möglichen eigenen Eingang und hat vieles zu bieten: Auf ca. 50 qm Wohnfläche erstrecken sich eine Diele, ein großzügiger Wohn- und Schlafbereich, Arbeitszimmer und ein schönes Badezimmer mit großer Badewanne, sowie eine gepflegte Küche mit allen wichtigen Geräten und genügend Platz für das gemütliche Zusammensitzen im anschließenden Esszimmer. Die großen neuen Dachflächenfenster mit fernbedienbarem Sonnenschutz bringen sehr viel Tageslicht in diese schöne Wohnung. Weiterhin überzeugt auch das Untergeschoss: So beinhaltet dieses einen sehr großen tageslichthellen Hobbyraum, sowie einen Haushalts- und Kellerraum. Der großzügige Einfahrtsbereich, die geräumige Garage, sowie eine Sauna mit anschließender Duschköglichkeit für gemütliche Wellnessabende und die leistungsfähigen Photovoltaikanlage kombiniert mit der Ölzentralheizung runden dieses hochwertige und begehrte Immobilienangebot ab!

Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## Detalhes do equipamento

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestgebot 295.000 Euro.

Besichtigungszeitraum 13.09.2020 von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

- Haus wurde 1994 kersaniert mit neuen Wasserleitungen in Edelstahl- und Kunststoffausführung
- Dach komplett isoliert und neu eingedeckt
- vollständig neue Elektrik mit lokalem Netzwerk
- leistungsstarke Photovoltaikanlage
- Satellitenanlage
- kein Renovierungsstau
- sehr hochwertige Ausstattung mit WERU Haustüre und WERU Fenster mit zweifachen Isolierglas
- großer sonniger Westgarten und Terrasse mit Sonnenschutz
- sehr ruhige Wohnlage, keine Durchgangsstraße
- Grund-, Mittel-, Realschule und Gymnasium ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Abenteuerspielplatz in direkter Nähe
- Sauna
- Außenstellplätze im Hof
- zwei Nebengebäude als Lagerfläche
- mögliche Einliegerwohnung im Dachgeschoss
- Garage (Kaufpreis 27.000 Euro)

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestgebot 295.000 Euro.

Besichtigungszeitraum 13.09.2020 von 14:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## Tudo sobre a localização

Die Industriestadt Neutraubling, welche zehn Kilometer östlich von Regensburg liegt, kommt auf knapp 14.000 Einwohner und fast 13.000 Arbeitsplätze. Die Nahversorgung mit optimalen Einkaufsmöglichkeiten, zahlreichen Gastronomiebetrieben, über 50 Ärzten vor Ort sowie einigen Handels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben ist sehr gut ausgebaut. Neutraubling bietet neben fünf Kindergärten eine Krabbelstube, eine Kinderkrippe, einen Kinderhort, Mittagsbetreuung und einen Jugendtreff. Die Stadt eignet sich sehr gut für Familien, da neben der Grundschule alle weiterführenden Schulen, wie Gymnasium und Staatl. Realschulen, ansässig sind. Im Sommer kann man am Guggenberger See entspannen, die Minigolfanlage im Sportpark nutzen, sowie Tennis-, Fußball- oder Volleyballspielen. Über die Bundesautobahn 3 erreicht man innerhalb weniger Minuten das Autobahnkreuz Regensburg. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln kommt man bequem, mehrmals pro Stunde, in die umliegenden Gemeinden sowie nach Regensburg.

Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 97.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist C. Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen. Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Número da propriedade: 20119017a - 93073 Neutraubling

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Regensburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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