

Wenzenbach

# Verkauft - Charmantes Wohnen für die große Familie!

*Número de propiedad: 23119014c*



PRECIO DE COMPRA: 375.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 160 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 275 m<sup>2</sup>

Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzelbach

## De un vistazo

|                      |                                                |
|----------------------|------------------------------------------------|
| Número de propiedad  | 23119014c                                      |
| Superficie habitable | ca. 160 m²                                     |
| Tipo de techo        | Techo a dos aguas                              |
| Habitaciones         | 7.5                                            |
| Dormitorios          | 2                                              |
| Baños                | 2                                              |
| Año de construcción  | 1981                                           |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 1 x Garaje |

|                                |                                                                             |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Precio de compra               | 375.000 EUR                                                                 |
| Casa                           | Casas bifamiliares                                                          |
| Comisión                       | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2023                                                                        |
| Estado de la propiedad         | cuidado                                                                     |
| Método de construcción         | Sólido                                                                      |
| Características                | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón                 |

Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## Datos energéticos

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Tipo de calefacción                 | Calefacción central |
| Fuente de energía                   | Aceite              |
| Certificado energético válido hasta | 14.09.2033          |
| Fuente de energía                   | Aceite              |

|                                                     |                        |
|-----------------------------------------------------|------------------------|
| Certificado energético                              | Certificado de consumo |
| Consumo de energía final                            | 91.40 kWh/m²a          |
| Clase de eficiencia energética                      | C                      |
| Año de construcción según el certificado energético | 1981                   |

Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzelbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## La propiedad



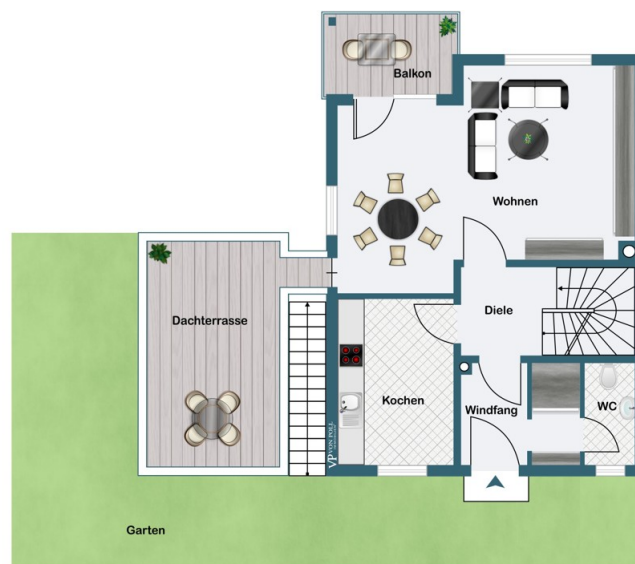
Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

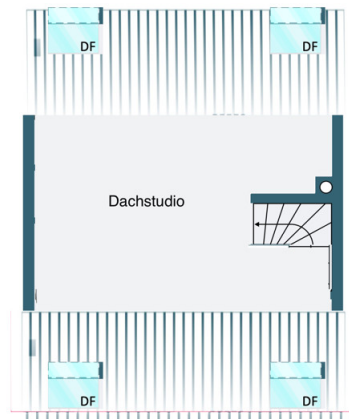
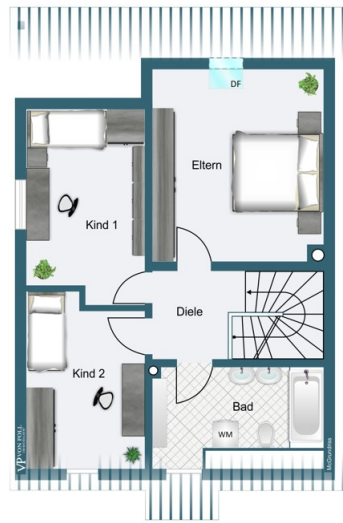
## La propiedad



Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## Planos de planta





Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## Una primera impresión

Herzlich willkommen zu der traumhaften Doppelhaushälfte in Wenzenbach bei Regensburg!

Diese gepflegte und modernisierte Immobilie befindet sich auf einem wunderschönen Grundstück von ca. 275 qm, das mit einem liebevoll angelegten Garten aufwartet. Hier können Sie entspannte Stunden im Grünen verbringen und den Alltag hinter sich lassen.

Mit einer nur von dem Anlieger befahrenen Straße erreichen Sie das gepflegte Einfamilienhaus mit seinem schmucken Vorgarten und dem großzügigen Einfahrtsbereich mit einer Garage. Die Wohnfläche von insgesamt 150 qm verteilt sich auf 7,5 Zimmer, die viel Platz für Ihre Familie bieten. Nachdem Sie das helle Entrée mit dem gepflegten Gäste-WC, und der seitlichen großen Garderobe durchschritten haben, gelangen Sie in die Diele zu dem eleganten Echtholz-Treppenhaus, und weiter direkt in das Herzstück des Hauses: zu dem hellen Wohnzimmer- und dem offenen Essbereich. Dieses bietet nicht nur genügend Platz für eine große Wohnlandschaft, sondern ist, ebenso wie die meisten Räume, mit einem hochwertigen Fliesenboden ausgestattet, welcher sich perfekt in das harmonische Gesamtbild einfügt. Dabei ist Großzügigkeit stets ein zentraler Punkt dieser schönen Immobilie. Zahlreiche Fensterfronten und der direkte Zugang zu dem Balkon unterstreichen die besondere Atmosphäre. Dieser großzügige Balkon mit der Ausrichtung Westen bietet einen wunderbaren Ausblick über Wenzenbach und seiner schönen Landschaft. Auch die hell geflieste Küche mit praktischer Durchreiche besticht durch ihren großzügigen Schnitt, wodurch Ihnen ausreichend Platz zur Verwirklichung Ihrer individuellen Vorstellungen für die eigene Einbauküche zur Verfügung steht. Diese bietet somit genügend Platz für Kochabende – ein Traum für jeden Hobbykoch!

Mit der schönen edlen Holzterre mit Holzhandlauf gelangen Sie in das erste Obergeschoss.

Dort erwarten Sie zwei geräumige Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne, zwei Waschbecken und viel Tageslicht. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und kann als Dachstudio für ein Arbeits-, Spielzimmer oder Homeoffice genutzt werden. Hier sorgen große Dachflächenfenster für eine angenehme Lichtdurchflutung und auch einen schöne Aussicht.

Im Untergeschoss befindet sich eine vollwertige Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, einer schönen Terrasse mit einem Gartenbereich, ein Badezimmer mit Dusche und ein

großes Wohnzimmer mit einer offenen Küche. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und hat einen direkten Zugang zu der Terrasse. Diese Wohnung ist perfekt geeignet für Gäste oder als Rückzugsort für ein Familienmitglied.

Für Ihr Auto gibt es in dem großen Einfahrtsbereich ein Stellplatz und eine eigene Garage. Das Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für die Gartenutensilien.

Das schöne Einfamilienhaus verfügt in dem Wohnbereich über einen ansprechenden großformatigen Fliesenboden und hochwertige Laminat-Vinylböden. Der große und gepflegte Gartenbereich kann mit Beeten bepflanzt werden oder ganz nach Ihrem Gusto mit einer Eventterrasse oder einer gemütlichen Gartenlounge versehen werden. Leben Sie Ihren grünen Daumen aus oder verbringen Sie entspannte Grillabende mit der Familie oder Freunden.

Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzenbach

## Detalles de los servicios

- bevorzugte und sehr ruhige Wohnlage in Wenzenbach
- keine Durchfahrtsstraße
- geräumige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung
- hochwertige und massive Ziegelbauweise
- schönes Gartengrundstück
- Dachterrasse möglich
- ausgebautes Dachstudio für zusätzliche Wohnfläche
- neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Niedertemperatur Ölheizung Vitola 111 - Baujahr 2004 bereits kompatibel mit Viessmann App und Geofence Steuerung
- wenige Gehminuten zum Einkaufen
- Garage und Stellplatz im Freien

Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzelbach

## Todo sobre la ubicación

Gute Verkehrsanbindung: Wenzelbach liegt nur wenige Kilometer östlich von Regensburg und ist über die A93 und die B16 schnell zu erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut.

Natur und Erholung: Wenzelbach liegt inmitten einer reizvollen Landschaft mit vielen Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Spaziergehen. Der Ort selbst hat einen schönen Ortskern mit gepflegten Grünanlagen. Vielfältiges Freizeitangebot: Wenzelbach bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Hierzu zählen unter anderem ein Freibad, ein Tennisplatz und ein Skatepark. Gute Infrastruktur: In Wenzelbach finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken.

Kulturelle Highlights: Regensburg ist eine Stadt mit einer reichen Geschichte und vielen kulturellen Highlights. Hierzu zählen unter anderem der Dom St. Peter, das Schloss Thurn und Taxis und die Steinerne Brücke. Hoher Freizeitwert: Wenzelbach ist ein Ort, an dem man sich wohlfühlen und zur Ruhe kommen kann. Die Nähe zur Natur und die guten Freizeitmöglichkeiten tragen dazu bei, dass man hier auch nach Feierabend noch viel erleben kann.

Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzelbach

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 14.9.2033.

Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número de propiedad: 23119014c - 93173 Wenzelbach

## Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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