Regensburg

Verkauft - Charmante Doppelhaushälfte in begehrtem Wohngebiet Kumpfmühl!

??????? ????????: 23119031

???? ??????: 550.000 EUR • ?????????: ca. 135 m^2 • ???????: 6 • ?????? ???: 335 m^2

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

?? ??? ?????

??????? ????????	23119031
?????????	ca. 135 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1955
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	550.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???? ???????????	2010
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ????????

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	?????
?????????? ????????????? ?????? ???	11.09.2033
???? ?????????	?????

?????????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	148.60 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	E
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ??????????????	1955

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

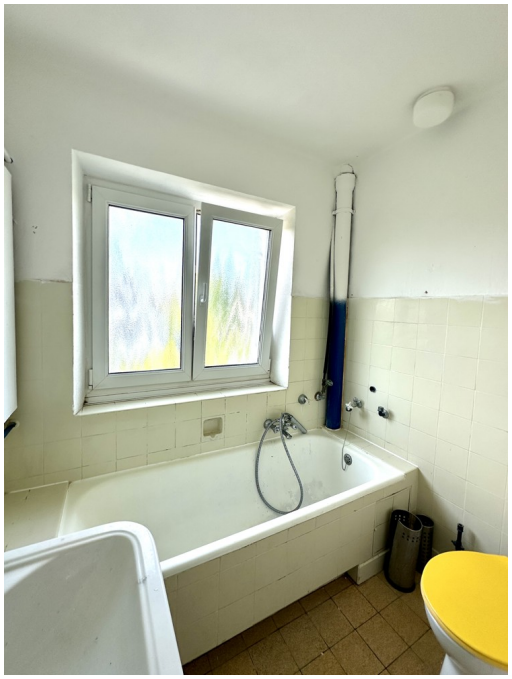
?? ???????

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

?? ???????



??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

?? ???????

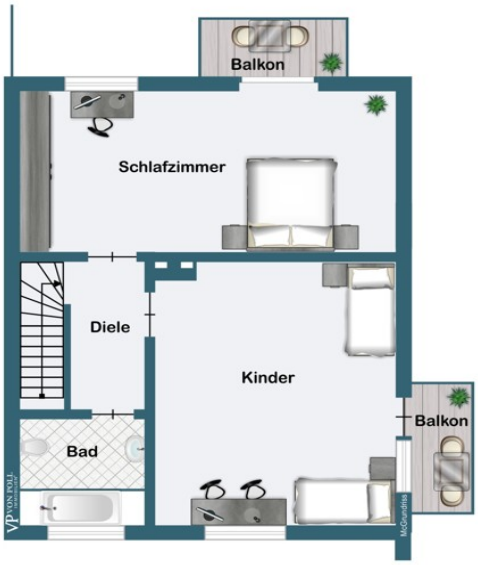
??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

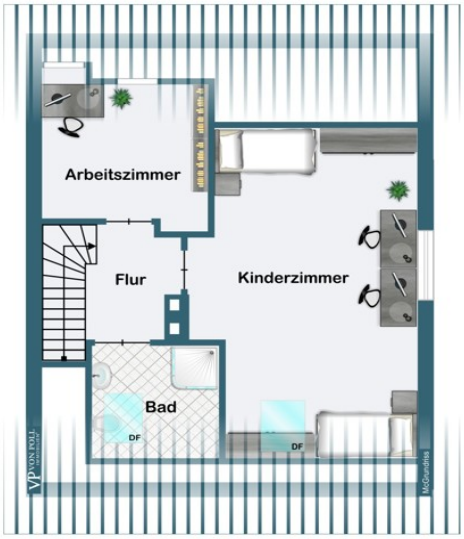
?? ???????

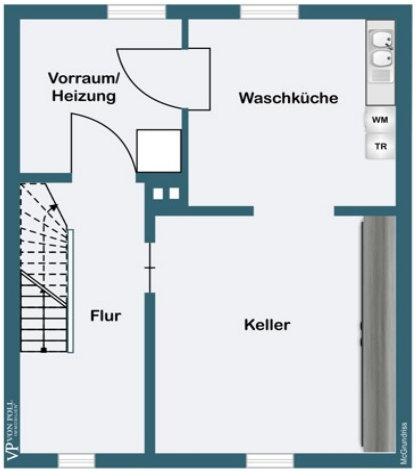
??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

??????

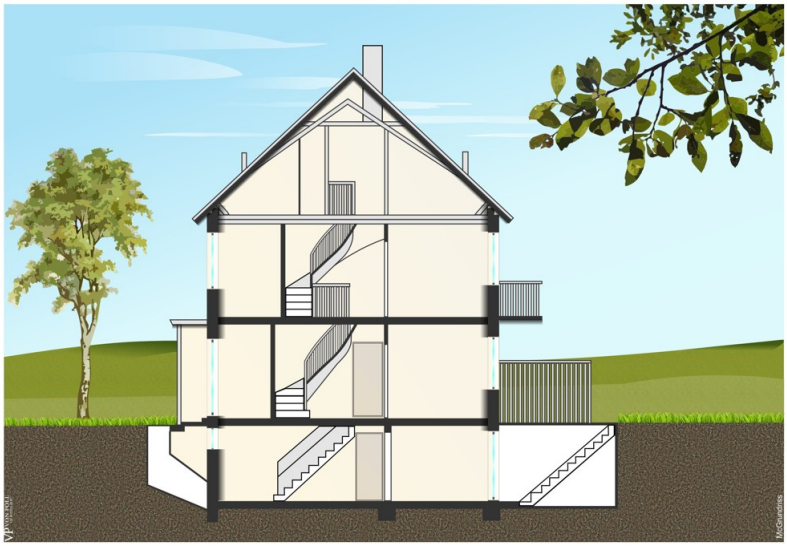
Balkon
Schlafzimmer
Diele
Kinder
Bad

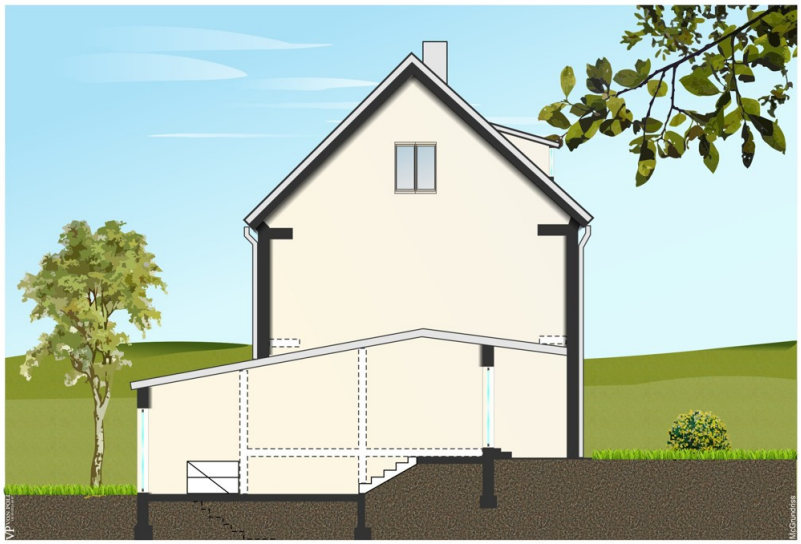

Balkon
Schlafzimmer
Diele
Kinder
Balkon
Bad


Arbeitszimmer
Flur
Bad
DF
Kinderzimmer
DF


Vorraum/
Heizung
Waschküche
WM
TR
Flur
Keller
McGuardiss

McGuardiss





???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

??? ????? ????????

Diese bezaubernde Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und wenig befahrenen Wohnstraße im begehrten Stadtteil Kumpfmühl. Das Haus wurde im Jahr 1955 erbaut und erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 340 Quadratmetern. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 Quadratmetern bietet sie Platz für die ganze Familie. Die durchdachte Raumaufteilung macht das Wohnen hier besonders angenehm.
Im Erdgeschoss erwartet Sie eine geräumige Küche mit angrenzendem Abstellraum, der gleichzeitig Zugang zur Garage bietet. Das großzügige Wohnzimmer ist mit dem Esszimmer verbunden und bietet viel Platz für gemütliche Familienabende. Große Fenster sorgen für einen herrlichen Ausblick in den Garten, während Sie vom Esszimmer aus auf die großzügige, teilweise überdachte Terrasse gelangen. Der weitläufige Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ist eine Oase der Ruhe. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.
Eine elegante Holztreppe führt Sie in das 1. Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein großes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein Kingsize-Bett und Kleiderschränke. Das Schlafzimmer öffnet sich zu einem Balkon mit einem zauberhaften Ausblick. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein geräumiges Kinderzimmer, das viel Platz für Spielsachen bietet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Tageslicht.
Das Dachgeschoss verfügt über eine großzügige Dachgauben, die angenehmen Wohnraum für zwei weitere Zimmer schaffen. Diese Räume eignen sich hervorragend als Homeoffice-Bereich, Gästezimmer oder Kinderzimmer. Ein zweites Badezimmer im Dachgeschoss ist äußerst praktisch.
Zur Immobilie gehört eine großzügige und direkt angebaute Garage, die ausreichend Platz für Ihr Auto und Fahrräder bietet. Von der Garage aus haben Sie Zugang zum Untergeschoss, das vielseitigen Raum für einen eigenen Waschraum, einen Werkstattraum und großzügige Lagerflächen bietet.
Diese charmante Doppelhaushälfte in Kumpfmühl bietet alles, was Sie für ein komfortables und geräumiges Familienleben benötigen. Der großzügige Garten und die ruhige Lage runden das Gesamtpaket perfekt ab. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren und lassen Sie sich von diesem traumhaften Anwesen begeistern.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 400.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 08.10.23 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

????????????? ??? ???????

- Doppelhaushälfte in dem beliebten Stadtteil Kumpfmühl
- sehr ruhige und bevorzugte Wohnlage mit schönem Ausblick in die Nachbargärten
- vorteilhafte Raumaufteilung mit viel Platz für die Familie
- zwei Badezimmer
- Parkettböden
- neuwertige Kunststoff-Fenster und Dachflächenfenster
- idyllischer Gartenbereich
- großer Garagenanbau mit viel Staufläche
- direkte Busanbindung, Universität, Universitätsklinikum, Kindergarten - Schulen in unmittelbarer Nähe

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 400.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 08.10.23 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

??? ??? ??? ??????????

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 400.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 08.10.23 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Kumpfmühl liegt nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt und bietet somit eine erstklassige Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle Veranstaltungen und Arbeitsplätze. Trotz seiner zentralen Lage verfügt Kumpfmühl über zahlreiche Grünflächen und Parks, in denen Bewohner die Natur genießen können. Dazu zählt der idyllische Kumpfmühler Weiher, der sich hervorragend für Spaziergänge und Picknicks eignet.
In der Nähe von Kumpfmühl finden sich diverse Freizeiteinrichtungen, darunter Sportvereine, Fitnessstudios und Radwege. So können Bewohner einen aktiven Lebensstil pflegen.

Auch ist Kumpfmühl sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was den Zugang zum öffentlichen Nahverkehr und Autobahnen erleichtert. Pendler schätzen diese Zugänglichkeit.
Die Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen, wie Kindergärten und Schulen, die in der Umgebung von Kumpfmühl vorhanden sind. Die Nachbarschaft ist reich an kulturellen Aktivitäten, von Kunstgalerien bis hin zu Konzertveranstaltungen. Dies ermöglicht es den Bewohnern, das kulturelle Leben zu genießen, ohne weite Strecken zurücklegen zu müssen. In Kumpfmühl gibt es eine Vielzahl von Geschäften und Supermärkten, was den täglichen Einkauf bequem gestaltet. Der Stadtteil Kumpfmühl wird oft als sichere und freundliche Gemeinschaft wahrgenommen, was das Leben hier besonders angenehm macht. Auch zeichnet sich Kumpfmühl zeichnet durch seinen historischen Charme aus, mit alten Gebäuden und malerischen Straßen, die einen einzigartigen Charakter bieten.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 400.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 08.10.23 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.9.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 148.60 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

??????? ????????: 23119031 - 93051 Regensburg

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com