Regensburg

Verkauft - Modernes und Familienfreundliches Reihenmittelhaus in bevorzugter Wohnlage!

CODICE OGGETTO: 23119035

PREZZO D'ACQUISTO: 495.000 EUR • **SUPERFICIE NETTA:** ca. 115 m^2 • **VANI:** 4.5 • **SUPERFICIE DEL TERRENO:** 100 m^2

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23119035
Superficie netta	ca. 115 m²
Tipologia tetto	a una sola falda
Vani	4.5
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	2011
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato

Prezzo d'acquisto	495.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.10.2032
Fonte di alimentazione	Gas

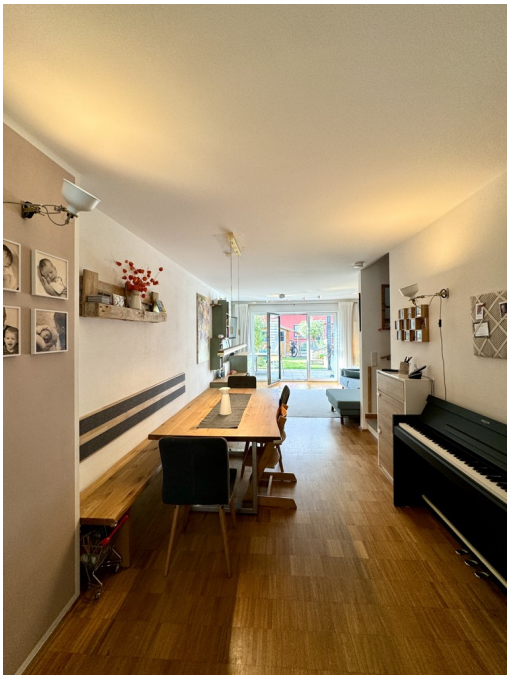
Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	39.97 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	A
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2011

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

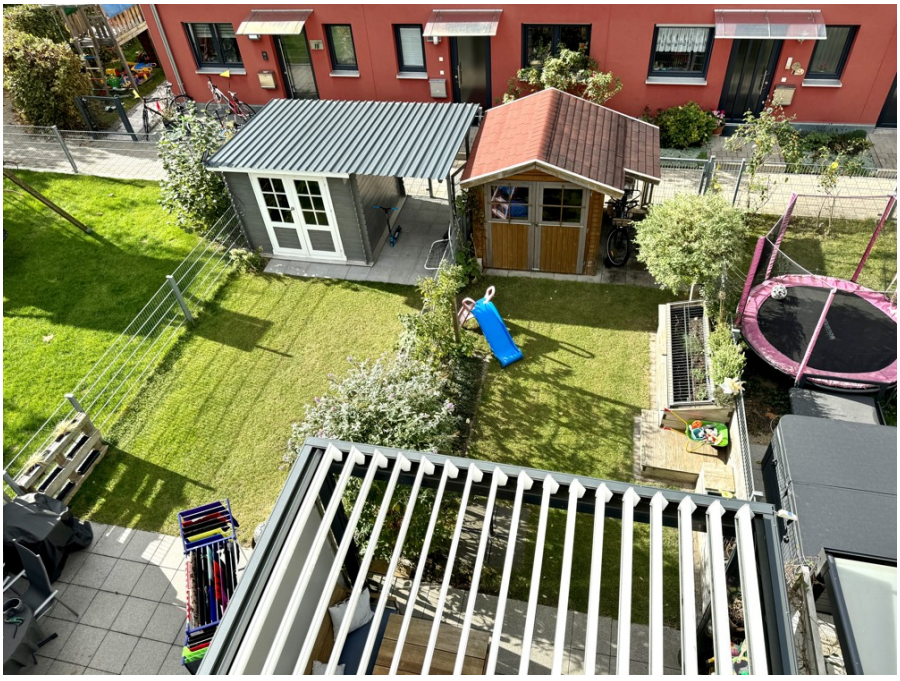
La proprietà

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

La proprietà

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

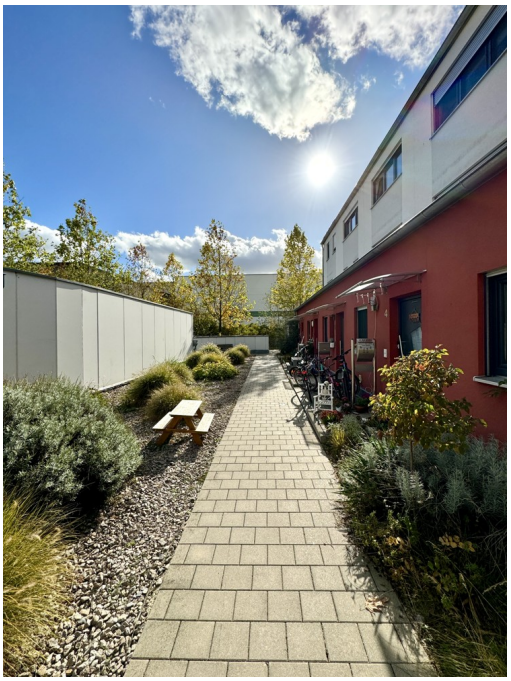
La proprietà

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

La proprietà

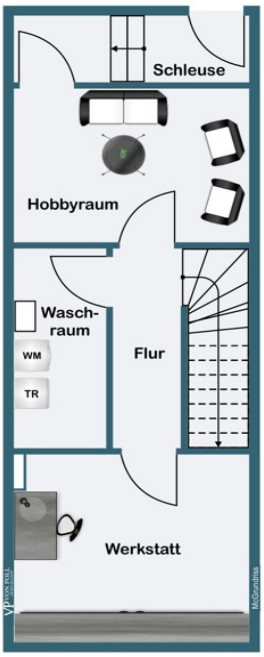
CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

La proprietà

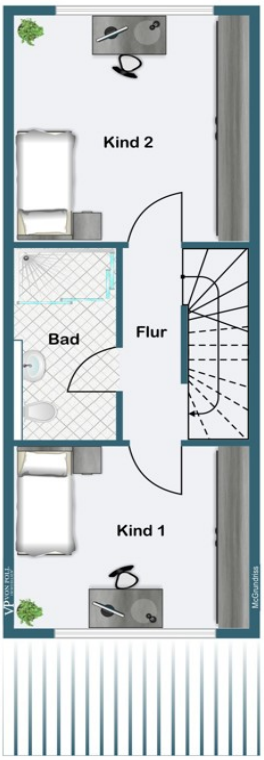


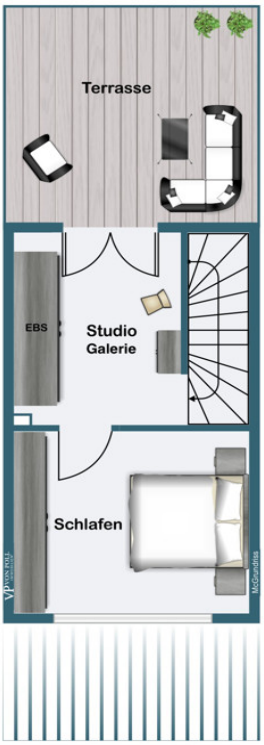
CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

Planimetrie



Terrasse
Wohnen/Essen
Diele
Küche
WC


Kind 2
Bad
Flur
Kind 1



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

Una prima impressione

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Wir präsentieren Ihnen ein exklusives Reihenmittelhaus, das nicht nur durch seine moderne Architektur, sondern auch durch seine hochwertige Bauweise und erstklassige Energieeffizienz besticht. Dieses Juwel mit einer Wohnfläche von ca. 115 qm auf 4,5 Zimmer verteilt bietet alles, was das Herz einer Familie begehrt und vereint Komfort, Stil und Funktionalität auf harmonische Weise.

Die Immobilie befindet sich in einer äußerst begehrten Wohnlage – zentral zur Regensburger Altstadt und dennoch in einer ruhigen Oase der Entspannung. Der Energieausweis mit der Klasse A unterstreicht nicht nur die herausragende Bauqualität, sondern verspricht auch niedrige Heizkosten, ein entscheidender Faktor in der heutigen Zeit.

Schon beim Betreten des großzügigen Eingangsbereichs mit seiner langgezogenen Diele spürt man die Freundlichkeit dieses Hauses. Praktisch an der Seite platziert, befindet sich ein Gäste-WC, während hochwertiges Parkett und Fliesenböden den Bodenbelag im gesamten Haus zieren. Im Erdgeschoss eröffnet sich der offene Wohn-Essbereich, der nahtlos in die moderne Küche übergeht. Die stilvolle Einbauküche ist bereits vorhanden und wartet darauf, Ihre kulinarischen Kreationen zu beherbergen. Der Essbereich bietet ausreichend Platz für die ganze Familie, während der großzügige Wohnzimmerbereich mit einer großen Couch und Wohnzimmerwand das gemütliche Beisammensein perfekt macht. Der Zugang zur großzügigen Terrasse, geschützt durch eine moderne Lamellen Terrassenüberdachung mit Regenschutz und Senkrechtmarkise, erweitert den Wohnraum ins Freie. Der liebevoll gepflegte Garten lädt zu Spiel und Spaß ein, während auch der Gartenliebhaber hier auf seine Kosten kommt.

Über das elegante Holztreppenhaus gelangt man ins 1. Obergeschoss, das vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier können individuelle Raumkonzepte umgesetzt werden, etwa als Kinderetage mit zwei Kinderzimmern. Das Badezimmer beeindruckt durch eine großzügige Glasdusche, ein Waschbecken mit Unterbauschrank und zeitlosen Fliesendekor. Ein weiteres Highlight erwartet Sie im 2. Obergeschoss: eine sonnige Dachterrasse mit schönen Weitblick bis zu den Regensburg Domspitzen. Ein zusätzliches Zimmer bietet sich hier als Arbeits- oder Schlafzimmer an und die Galerie verfügt bereits über großzügige Einbauschränke.

Im Untergeschoss finden Sie neben einem eigenen Haushaltsraum für Waschmaschine und Trockner auch einen Hobbyraum und eine Werkstatt. Der direkte Zugang zum KFZ-

Stellplatz erleichtert den Alltag, während vor dem Hauseingang eine Abstellmöglichkeit für Fahrräder vorhanden ist.

Die Immobilie setzt nicht nur auf eine nachhaltige Energieversorgung mit sehr guten Energiewerten und einer Solaranlage für die Warmwasseraufbereitung, sondern auch auf zeitgemäßen Komfort. Eine Klimaanlage sorgt selbst an heißen Sommertagen für angenehme Temperaturen. Dieses Reihenmittelhaus vereint Eleganz, Funktionalität und eine erstklassige Lage zu einem perfekten Zuhause für Ihre Familie. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von den zahlreichen Vorzügen dieses einzigartigen Objekts selbst zu überzeugen!

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 03.12.23 von 11:00 Uhr bis 12:30 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

Dettagli dei servizi

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 03.12.23 von 11:00 Uhr bis 12:30 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.
- Installation Photovoltaik-Anlage auf dem Dach mit einer Wallbox in der Tiefgarage für E-Auto möglich!
- hochwertige Ausstattung mit Parkett- und Fliesenboden
- Fußbodenheizung im Bad
- Einbauschränke in der Galerie,
- Waschbeckenunterschrank im Bad
- Klimaanlage im 2. Stock (nachgerüstet 2021)
- Lamellen-Terrassenüberdachung (Lamellen elektrisch verstellbar, schließt automatisch bei Regen) mit Senkrechtmarkise (ebenfalls elektrisch steuerbar); nachgerüstet 2019
- Solarthermie (für Warmwasser)
- Glasfaseranschluss
- Müllraum in der Tiefgarage
- Hausmeister für Reinigung und Pflege der Gemeinschaftsflächen / Tiefgarage
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 03.12.23 von 11:00 Uhr bis 12:30 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

Tutto sulla posizione

Die sehr gepflegte Reihenhaussiedlung befindet sich in unmittelbarer Nähe zur historischen Regensburger Altstadt. Genießen Sie kurze Wege zu den kulturellen Highlights, Restaurants, und Einkaufsmöglichkeiten, die die Altstadt zu bieten hat. Trotz der Nähe zur Altstadt erwartet Sie eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre.

Das Reihenhaus befindet sich in einer verkehrsberuhigten Zone, die Ihnen ein ruhiges und sicheres Wohnumfeld bietet. In der direkten Umgebung finden Sie eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, und verschiedenen Freizeitmöglichkeiten. Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten sind in der ummittelbaren Nähe mit dem bekannte Donau-Einkaufs-Zentrum, Toom Baumarkt und dem Alex Center mit dem Kaufland gegeben. Die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln erleichtert zudem die Mobilität innerhalb der Stadt.

Die Dachterrasse des Hauses bietet einen schönen Ausblick.
Der gepflegte Garten des Anwesens ist eine grüne Oase der Erholung. Hier finden nicht nur Kinder Platz zum Spielen, sondern auch Gartenliebhaber können ihre grünen Ideen umsetzen. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Anfahrten zu verschiedenen Freizeitmöglichkeiten. Ob ein Spaziergang an der Donau, sportliche Aktivitäten oder kulturelle Veranstaltungen – alles ist bequem erreichbar.

Das moderne Reihenmittelhaus vereint höchste Wohnqualität mit urbanem Lebensstil. Die exklusive Wohnlage, verbunden mit der Nähe zur Natur und den Vorzügen der Stadt, macht dieses Zuhause besonders attraktiv.

Das Reihenmittelhaus liegt verkehrsgünstig, wodurch Sie schnell die Autobahn erreichen können. Dies erleichtert nicht nur den Weg zur Arbeit, sondern ermöglicht auch Ausflüge in die nähere Umgebung.

Das Haus setzt auf eine moderne und nachhaltige Energieversorgung, was nicht nur gut für die Umwelt ist, sondern auch zu niedrigen Energiekosten für die Bewohner führt.: Die flexibel gestaltbaren Räume ermöglichen individuelle Wohnkonzepte. Ob als Familienwohnung, Homeoffice oder mit separatem Bereich für Gäste – hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 03.12.23 von 11:00 Uhr bis 12:30 Uhr. Wir bitten um

Voranmeldung für die Besichtigung.

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 39.97 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2011.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

CODICE OGGETTO: 23119035 - 93059 Regensburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gerald Loers

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com