Neutraubling

Verkauft - Charmantes Familiendomizil in ruhiger Wohnlage!

Objektnummer: 20119017a

KAUFPREIS: 545.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 180 m^2 • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 523 m^2

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Auf einen Blick

Objektnummer	20119017a
Wohnfläche	ca. 180 m²
Dachform	Satteldach
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung
Zimmer	8
Schlafzimmer	2
Badezimmer	2
Baujahr	1962
Stellplatz	2 x Freiplatz, 1 x Garage

Kaufpreis	545.000 EUR
Haus	Reiheneckhaus
Provision	Käuferprovision 3,48% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Modernisierung / Sanierung	1995
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 0 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Sauna, Kamin, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	OEL	Endenergie-verbrauch	97.70 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.06.2030	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl		

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Die Immobilie

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Die Immobilie

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Die Immobilie

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Die Immobilie

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Die Immobilie

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Die Immobilie

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Die Immobilie

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Die Immobilie

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Die Immobilie

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Die Immobilie

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Die Immobilie

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

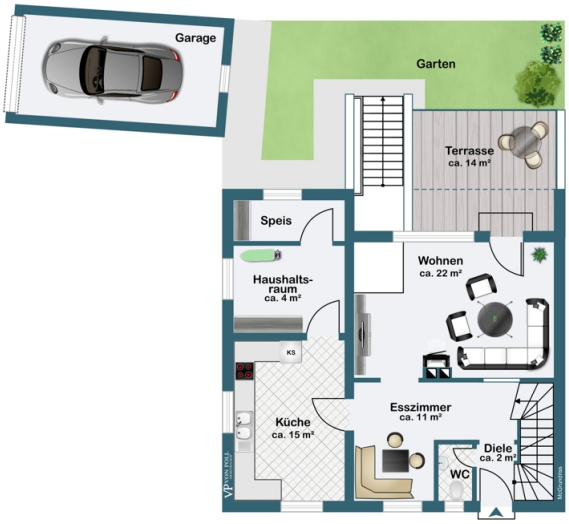
Die Immobilie

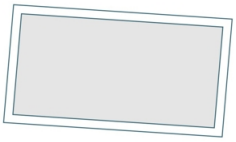
Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

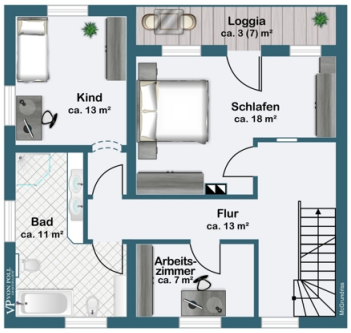
Die Immobilie

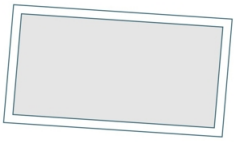
Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

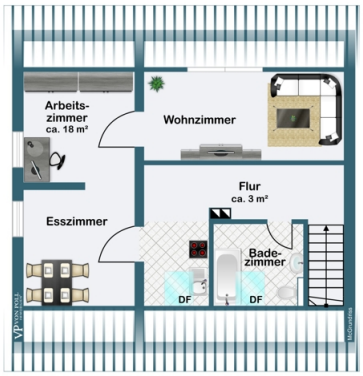
Grundrisse











Dieser Grundriss ist nicht massstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Ein erster Eindruck

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 Holztreppe, welche mit seinem Holzgeländer und Holzhandlauf harmonierend 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 offen 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 ausgestatten 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-Glasdusche, 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 Duschmöglichkeit für gemütliche Wellnessabende und die leistungsfähigen Photovoltaikanlage kombiniert mit der Ölzentralheizung runden dieses hochwertige und begehrte Immobilienangebot ab!

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Ausstattung und Details

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.

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Alles zum Standort

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.

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.6.2030. Endenergieverbrauch beträgt 97.70 kwh/(m²*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 Immobile, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 20119017a - 93073 Neutraubling

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11 Regensburg
E-Mail: regensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com