

Regensburg

# Verkauft - Charmantes Wohnen in bevorzugter Lage am Galgenberg!

Property ID: 21119022



PURCHASE PRICE: 245.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 80 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4 • LAND AREA: 165 m<sup>2</sup>

Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## At a glance

Property ID	21119022	Purchase Price	245.000 EUR
Living Space	ca. 80 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2005
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Well-maintained
Rooms	4	Construction method	Solid
Bedrooms	2	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Guest WC, Fireplace, Garden / shared use, Built-in kitchen
Year of construction	1962		
Type of parking	1 x Outdoor parking space		

Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	FERN	Final Energy Demand	198.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	21.01.2031	Energy efficiency class	F
Power Source	District heating		

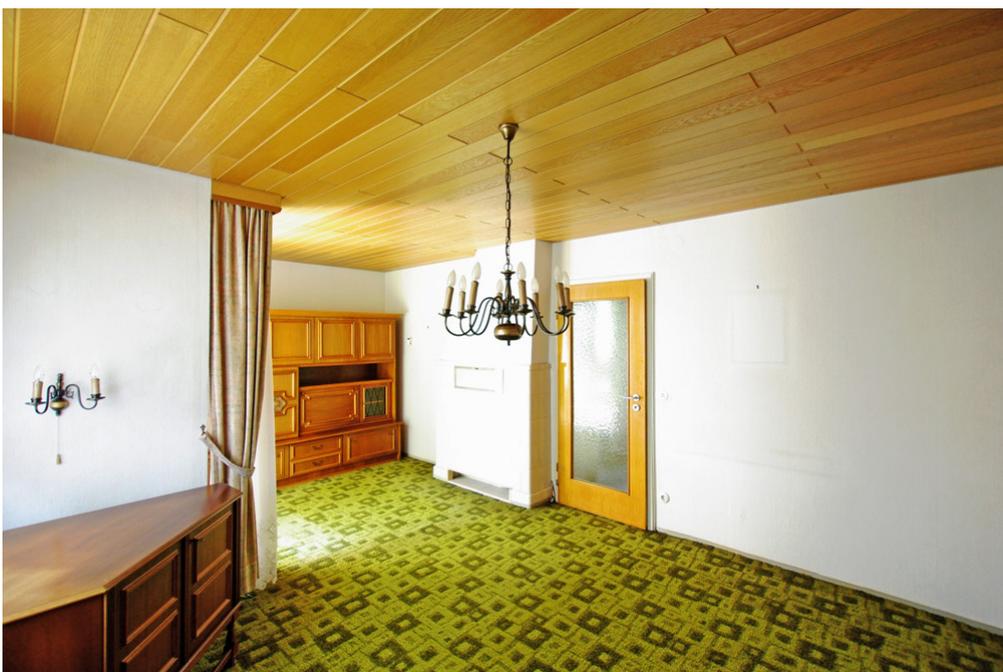
Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## The property



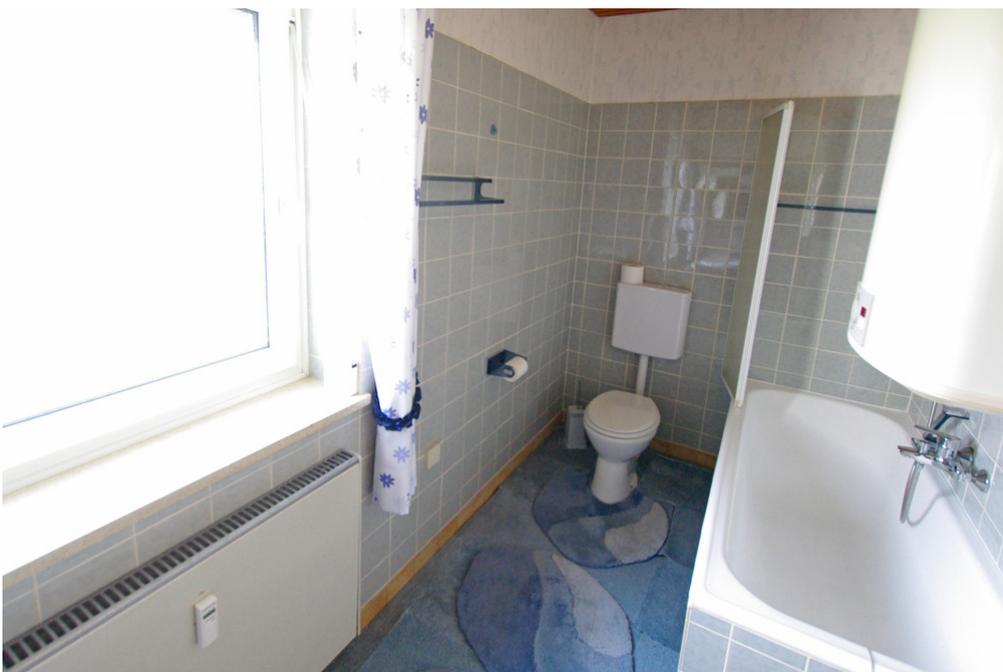
Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## The property



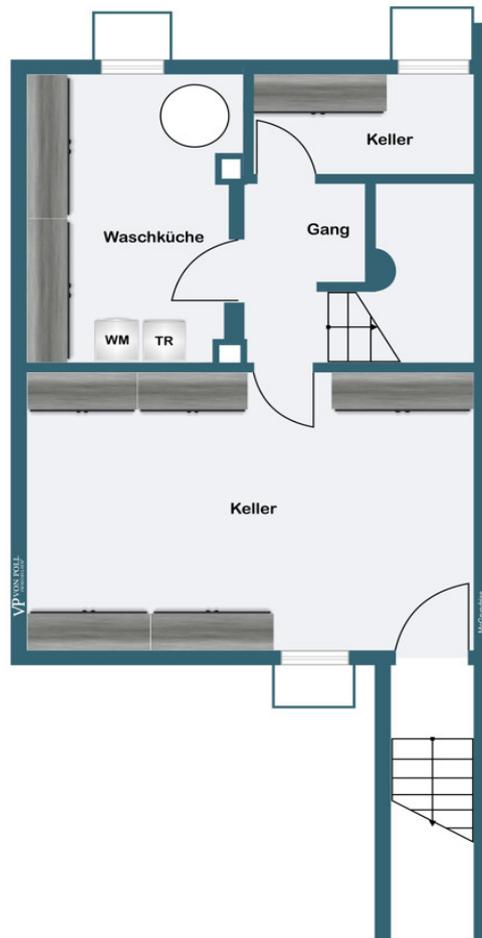
Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

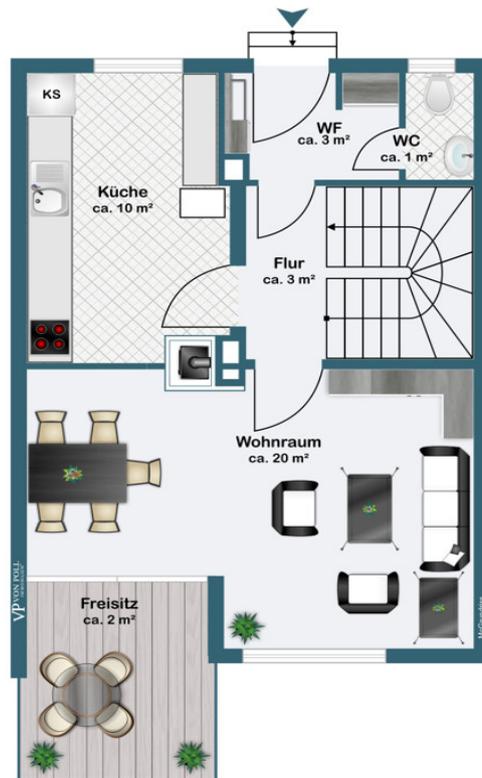
## The property

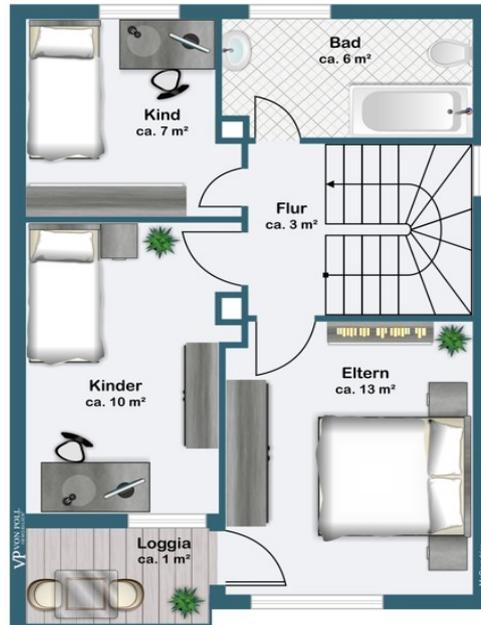


Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## Floor plans







This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## A first impression

Hier erwartet Sie eine Immobilie mit einem charmanten Flair: In bester ruhiger Wohnlage am Galgenberg mit keinem Durchgangsverkehr befindet sich dieses wunderschöne Reihenmittelhaus mit seinen gut aufgeteilten ca. 80 qm Wohnfläche auf zwei Etagen und seinem idyllischen Garten in sonniger Südausrichtung vor dem Haus. Dabei ist Helligkeit stets ein zentraler Punkt der Immobilie: bodentiefe Fensterfronten mit Blick ins Grüne schaffen eine einladende Atmosphäre und unterstreichen nochmals den weitläufigen Charakter des Hauses. Über den repräsentativen Vorgarten, welcher mit wunderschönen Pflanzen verziert ist, gelangen Sie zu dem Reihenmittelhaus in der sehr gepflegten Wohnstraße. Nachdem Sie durch die Haustüre den einladenden Windfang mit einem Gäste-WC durchschritten haben, gelangen Sie in das großzügige Treppenhaus mit seiner eleganten Holztreppe mit ansprechendem Handlauf. Dieser Bereich führt Sie zunächst in die großzügige Wohnküche, welche bereits mit einer älteren, aber gepflegten Einbauküche und einem Fenster für viel Tageslicht ausgestattet ist: hier fühlen sich Hobbyköche wohl und schwingen mit Freude den Kochlöffel! Sie gelangen im Anschluss in den großen Wohn- und Essbereich des Hauses. Dieser überzeugt nicht nur mit seinem überdurchschnittlich großen Raumangebot, welches nicht nur ausreichend Platz für eine große Couchlandschaft bietet, sondern schafft durch seine großen Fensterfronten mit Blick in das grüne Gartenidyll einen perfekten Ort für heimelige Stunden mit der ganzen Familie. Durch den Anschluss des Hauses an einem modernen Fernwärmesystem besteht nun auch die Möglichkeit für den Anschluss eines behaglichen Kaminofen in dem Wohnzimmer (Feuerstättenbescheid erforderlich). Der überdachte Freisitz mit Südausrichtung spendet nicht nur Schutz vor dem Regen, sondern lädt zu fröhlichen Grillabenden oder auch einfach nur zum Sonnen ein. Ein weiteres Highlight, durch das die Immobilie besticht, ist die gepflegte Gartenfläche, die zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet, und nicht nur im Sommer zum Entspannen einlädt: errichten Sie einen gemütlichen Lounge-Bereich mit Hollywoodschaukel, eine Grill- und Eventterrasse, genießen Sie die Ruhe oder leben Sie Ihren grünen Daumen aus. Dieses charmante Schmuckstück im Grünen wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühl-Oase inmitten der Stadt. Über die elegante Holztreppe gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Dort befindet sich das großzügige Tageslichtbad, das keine Wünsche offenlässt: Dieses verfügt darüber hinaus über eine geräumige Badewanne, in der Sie nach einem langen Arbeitstag stets Ruhe und Entspannung finden. Auch das komfortable Schlafzimmer überzeugt auf ganzer Linie: Dieses bietet genügend Platz für ein großes Bett, sowie mehrere Kommoden und Schränke, die viel Stauraum schaffen. Als Highlight bietet es einen direkten Zugang zu einem charmanten Balkon mit idyllischem Blick ins Grüne und einem Weitblick. Daneben befinden sich zwei weitere Zimmer, welche je nach Bedarf

beispielsweise ideal als Kinder-oder Arbeitszimmer genutzt werden können. Auch der voll ausgebaute Keller überzeugt: ein kleiner Hobbyraum, ein Lagerraum und ein Waschraum bieten auch hier genug Platz für Individualisten. Über den Keller gelangen Sie praktischerweise direkt in den Garten. Optional besteht die Möglichkeit anstatt des Vorgartens einen eigenen KFZ-Stellplatz direkt vor dem Haus zu bekommen. Lassen Sie sich diesen Traum vom Reihemittelhaus nicht entgehen und schicken Sie uns eine aussagekräftige Kontaktanfrage zu! Bitte nutzen Sie für die schnelle Kontaktaufnahme nur das Anfrageformular. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestgebot 245.000 Euro. Besichtigungszeitraum 15.07.21 von 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## Details of amenities

- sehr ruhige und begehrte Wohnlage am Galgenberg
  - gepflegter Garten in Ausrichtung Süden
  - kleiner Balkon
  - Bad mit Badewanne und Fenster
  - Stellplatz direkt vor dem Haus möglich (anstatt dem Vorgarten)
  - stadtnahes Wohnen
  - monatlicher Erbbauzins 97,47 €. Laufzeit bis 30. April 2082.
- Bitte nutzen Sie für die schnelle Kontaktaufnahme nur das Anfrageformular.  
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestgebot 245.000 Euro.  
Besichtigungszeitraum 15.07.21 von 17.00 Uhr bis 18.00 Uhr.  
Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## All about the location

Familienfreundlich, ruhig und dennoch zentrumsnah. Erfüllen Sie sich mit diesem charmanten Reihenmittelhaus Ihre Wohnträume! Die Immobilie befindet sich in begehrter Lage im Regensburger Süden, dem Galgenberg – Das Gebiet zeichnet sich nicht nur durch eine idyllische Umgebung mit zahlreichen Parks und Grünflächen aus, sondern ist zugleich durch mehrere stetig verkehrende Busanbindungen perfekt an das Regensburger Nahverkehrsnetz integriert. Auch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, Bäcker, Metzger und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind bequem erreichbar.

Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## Other information

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 198.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1962. Die Energieeffizienzklasse ist F. Die Firma von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Regensburg, Geschäftsstelleninhaber: Gerald Loers - hat Ihnen für diese Immobilie eine Gelegenheit zum Kauf/zur Miete vorgestellt und nachgewiesen. Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kauf-/Mietvertragsabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma von Poll Immobilien GmbH zustande kamen und somit wird, im Falle des Zustandekommens eines Kauf-/Mietvertrages, die nachfolgend aufgeführte Maklercourtage fällig und zahlbar. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

Property ID: 21119022 - 93053 Regensburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

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)