

Regensburg

Verkauft - Charmantes Wohnen in bevorzugter Lage am Galgenberg!

CODICE OGGETTO: 21119022



PREZZO D'ACQUISTO: 245.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 80 m² • VANI: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 165 m²

CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 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: 21119022 - 93053 Regensburg

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	21119022
Superficie netta	ca. 80 m²
Tipologia tetto	a due falde
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	4
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1962
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	245.000 EUR
Casa	Villa a schiera centrale
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riquadrificazione	2005
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m²
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile

CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	FERN
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.01.2031
Fonte di alimentazione	Teleriscaldamento

Certificazione energetica	Diagnosi energetica
Consumo energetico	198.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	F

CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

La proprietà



CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

La proprietà



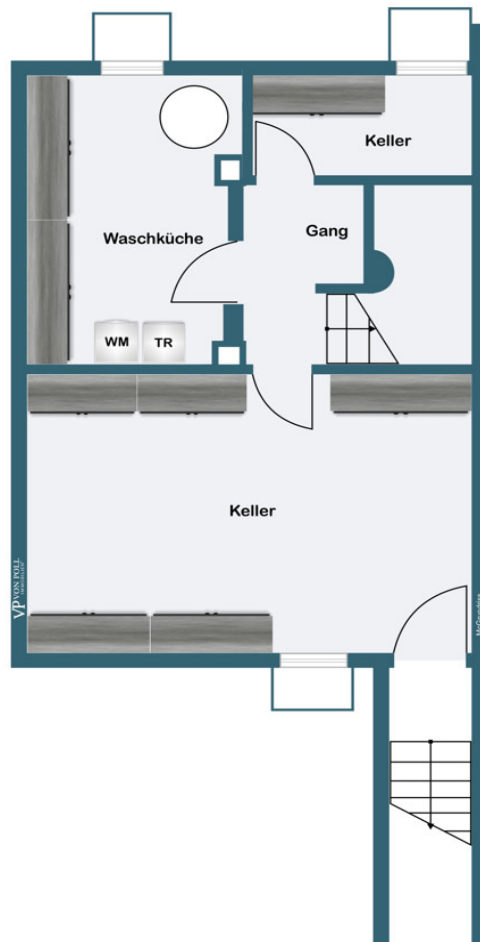
CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

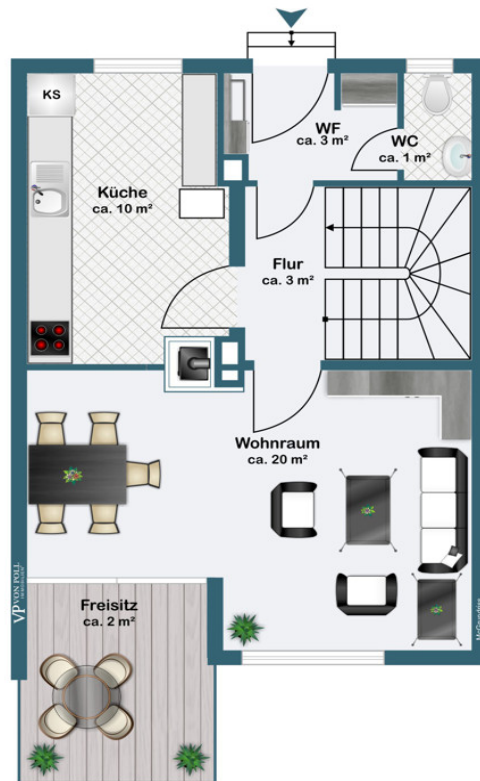
La proprietà

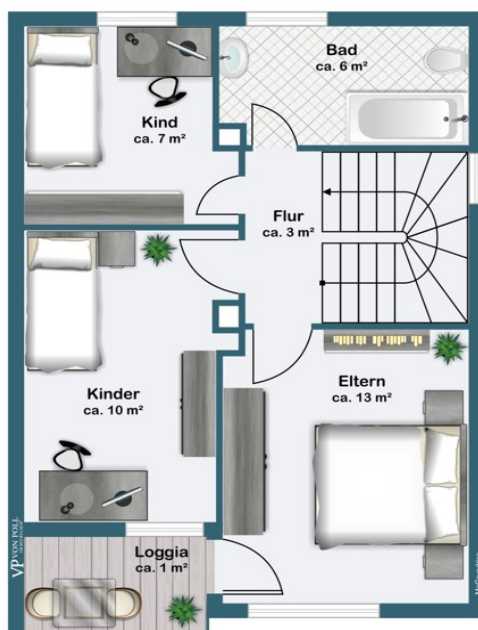


CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

Planimetrie







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: 21119022 - 93053 Regensburg

Una prima impressione

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.

CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

Dettagli dei servizi

- 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.

CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

Tutto sulla posizione

Familienfreundlich, ruhig und dennoch zentrumsnah. Erfüllen Sie sich mit diesem charmanten Reihennittelhaus 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.

CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.1.2031. Endenergiebedarf beträgt 198.00 kwh/(m²*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.

CODICE OGGETTO: 21119022 - 93053 Regensburg

Partner di contatto

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

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11 Regensburg

E-Mail: regensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com