Wenzenbach

Vendu ! Un logement de charme idéal pour une grande famille !

CODE DU BIEN: 23119014c



PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 160 m^2 • PIÈCES: 7.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 275 m^2

CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23119014c
Surface habitable	ca. 160 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	2
Année de construction	1981
Place de stationnement	1 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	375.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2023
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Jardin / utilisation partagée, Balcon

CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Huile
Certification énergétiquew valable jusqu'au	14.09.2033
Source d'alimentation	Combustible liquide

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	91.4 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1981

CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété

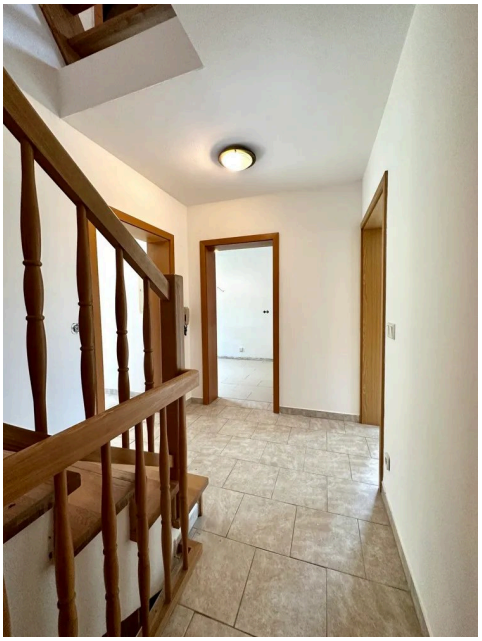




CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La propriété





CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

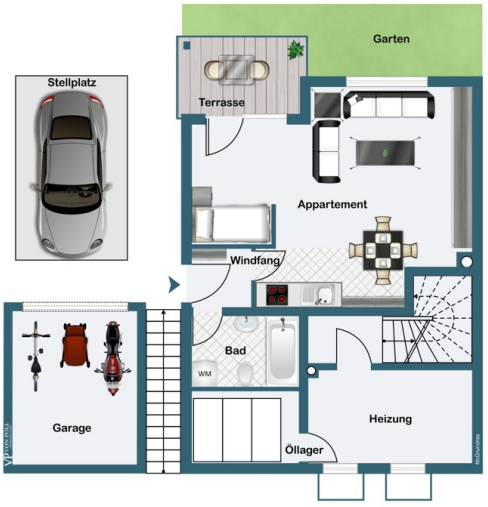
La propriété



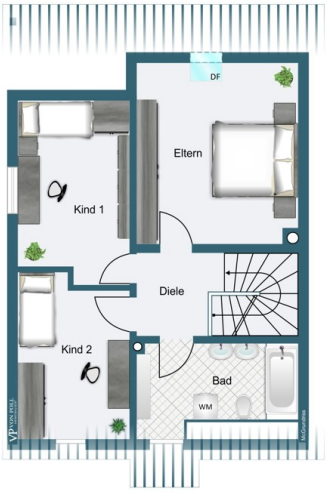


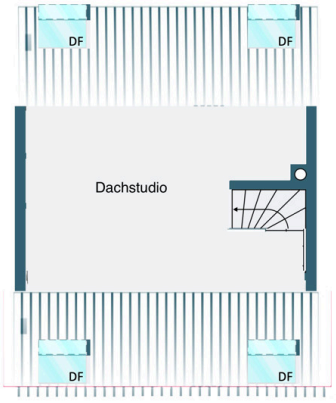
CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

Plans d'étage









Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

Une première impression

Herzlich willkommen zu der traumhaften Doppelhaushälfte in Wenzenbach bei Regensburg!

Diese gepflegte und modernisierte Immobilie befindet sich auf einem wunderschönen Grundstück von ca. 275 qm, das mit einem liebevoll angelegten Garten aufwartet. Hier können Sie entspannte Stunden im Grünen verbringen und den Alltag hinter sich lassen.

Mit einer nur von dem Anlieger befahrenen Straße erreichen Sie das gepflegte Einfamilienhaus mit seinem schmucken Vorgarten und dem großzügigen Einfahrtsbereich mit einer Garage. Die Wohnfläche von insgesamt 150 qm verteilt sich auf 7,5 Zimmer, die viel Platz für Ihre Familie bieten. Nachdem Sie das helle Entrée mit dem gepflegten Gäste-WC, und der seitlichen großen Garderobe durchschritten haben, gelangen Sie in die Diele zu dem eleganten Echtholz-Treppenhaus, und weiter direkt in das Herzstück des Hauses: zu dem hellen Wohnzimmer- und dem offenen Essbereich. Dieses bietet nicht nur genügend Platz für eine große Wohnlandschaft, sondern ist, ebenso wie die meisten Räume, mit einem hochwertigen Fliesenboden ausgestattet, welcher sich perfekt in das harmonische Gesamtbild einfügt. Dabei ist Großzügigkeit stets ein zentraler Punkt dieser schönen Immobilie. Zahlreiche Fensterfronten und der direkte Zugang zu dem Balkon unterstreichen die besondere Atmosphäre. Dieser großzügige Balkon mit der Ausrichtung Westen bietet einen wunderbaren Ausblick über Wenzenbach und seiner schönen Landschaft. Auch die hell geflieste Küche mit praktischer Durchreiche besticht durch ihren großzügigen Schnitt, wodurch Ihnen ausreichend Platz zur Verwirklichung Ihrer individuellen Vorstellungen für die eigene Einbauküche zur Verfügung steht. Diese bietet somit genügend Platz für Kochabende – ein Traum für jeden Hobbykoch!

Mit der schönen edlen Holztreppe mit Holzhandlauf gelangen Sie in das erste Obergeschoss.
Dort erwarten Sie zwei geräumige Kinderzimmer, ein Elternschlafzimmer und ein großes Badezimmer mit Badewanne, zwei Waschbecken und viel Tageslicht. Das Dachgeschoss wurde nachträglich ausgebaut und kann als Dachstudio für ein Arbeits-, Spielzimmer oder Homeoffice genutzt werden. Hier sorgen große Dachflächenfenster für eine angenehme Lichtdurchflutung und auch einen schöne Aussicht.

Im Untergeschoss befindet sich eine vollwertige Einliegerwohnung mit eigenem Eingang, einer schönen Terrasse mit einem Gartenbereich, ein Badezimmer mit Dusche und ein großes Wohnzimmer mit einer offenen Küche. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und hat einen direkten Zugang zu der Terrasse.

Diese Wohnung ist perfekt geeignet für Gäste oder als Rückzugsort für ein Familienmitglied.

Für Ihr Auto gibt es in dem großen Einfahrtsbereich ein Stellplatz und eine eigene Garage. Das Gartenhäuschen bietet zusätzlichen Stauraum für die Gartenutensilien.

Das schöne Einfamilienhaus verfügt in dem Wohnbereich über einen ansprechenden großformatigen Fliesenboden und hochwertige Laminat-Vinylböden. Der große und gepflegte Gartenbereich kann mit Beeten bepflanzt werden oder ganz nach Ihrem Gusto mit einer Eventterrasse oder einer gemütlichen Gartenlounge versehen werden. Leben Sie Ihren grünen Daumen aus oder verbringen Sie entspannte Grillabende mit der Familie oder Freunden.

CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

Détails des commodités

- bevorzugte und sehr ruhige Wohnlage in Wenzenbach
- keine Durchfahrtsstraße
- geräumige Doppelhaushälfte mit Einliegerwohnung
- hochwertige und massive Ziegelbauweise
- schönes Gartengrundstück
- Dachterrasse möglich
- ausgebautes Dachstudio für zusätzliche Wohnfläche
- neue Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
- Niedertemperatur Ölheizung Vitola 111 - Baujahr 2004 bereits kompatibel mit Viessmann App und Geofence Steuerung
- wenige Gehminuten zum Einkaufen
- Garage und Stellplatz im Freien

CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

Tout sur l'emplacement

Gute Verkehrsanbindung: Wenzenbach liegt nur wenige Kilometer östlich von Regensburg und ist über die A93 und die B16 schnell zu erreichen. Auch der öffentliche Nahverkehr ist sehr gut ausgebaut.
Natur und Erholung: Wenzenbach liegt inmitten einer reizvollen Landschaft mit vielen Möglichkeiten zum Wandern, Radfahren und Spazierengehen. Der Ort selbst hat einen schönen Ortskern mit gepflegten Grünanlagen. Vielfältiges Freizeitangebot: Wenzenbach bietet ein breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten für Groß und Klein. Hierzu zählen unter anderem ein Freibad, ein Tennisplatz und ein Skatepark. Gute Infrastruktur: In Wenzenbach finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Es gibt Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Apotheken.
Kulturelle Highlights: Regensburg ist eine Stadt mit einer reichen Geschichte und vielen kulturellen Highlights. Hierzu zählen unter anderem der Dom St. Peter, das Schloss Thurn und Taxis und die Steinerne Brücke. Hoher Freizeitwert: Wenzenbach ist ein Ort, an dem man sich wohlfühlen und zur Ruhe kommen kann. Die Nähe zur Natur und die guten Freizeitmöglichkeiten tragen dazu bei, dass man hier auch nach Feierabend noch viel erleben kann.

CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 14.9.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 91.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1981.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

CODE DU BIEN: 23119014c - 93173 Wenzenbach

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerald Loers

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com