Wenzenbach

Venduto - Una casa incantevole per una famiglia numerosa!

Codice oggetto: 23119014c



PREZZO D'ACQUISTO: 375.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 160 m^2 • VANI: 7.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 275 m^2

Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

- 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: 23119014c - 93173 Wenzenbach

A colpo d'occhio

Codice oggetto	23119014c
Superficie netta	ca. 160 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	7.5
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1981
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	375.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	14.09.2033
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	91.4 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1981

Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà

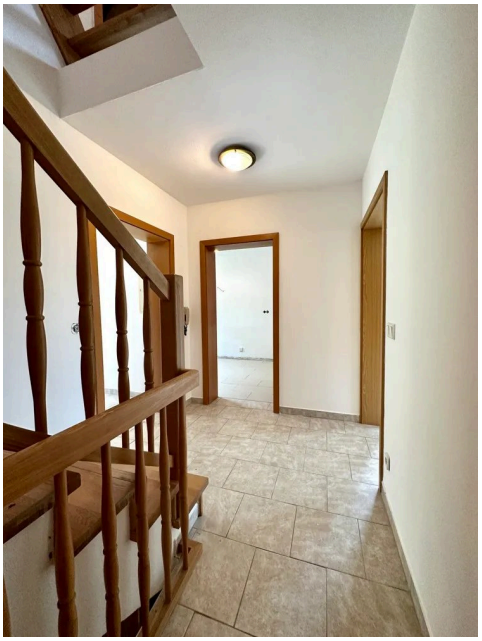




Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

La proprietà





Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

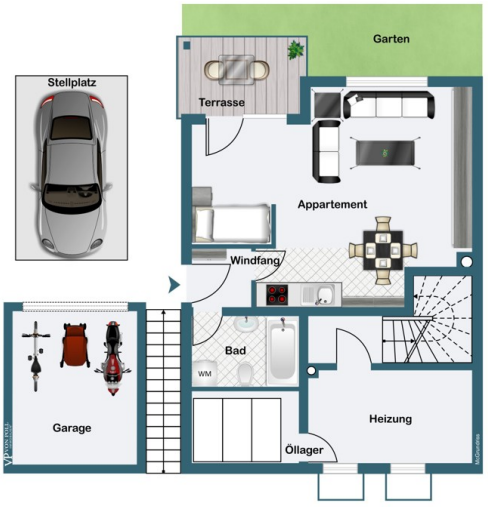
La proprietà



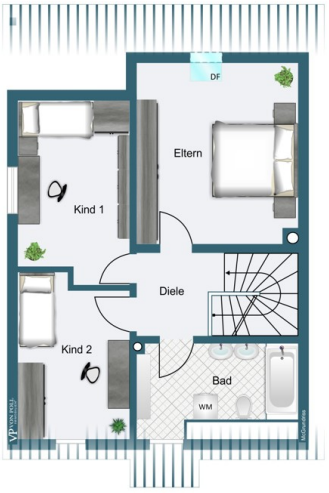


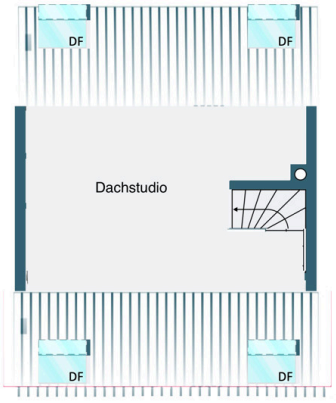
Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

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: 23119014c - 93173 Wenzenbach

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

Dettagli dei servizi

- 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

Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 23119014c - 93173 Wenzenbach

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