Regensburg

# Reservado - Un hallazgo poco común en el Inner East: ¡ático encantador y energéticamente eficiente con estudio en una villa urbana!

*Número de propiedad: 23119039c*



PRECIO DE COMPRA: 495.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 85 $m^2$ • HABITACIONES: 3.5

Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 23119039c |
| Superficie habitable | ca. 85 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 3.5 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1955 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Plaza de aparcamiento exterior, 20000 EUR (Venta), 2 x Garaje, 35000 EUR (Venta) |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 495.000 EUR |
| Piso | Ático |
| Modernización / Rehabilitación | 2023 |
| Estado de la propiedad | completamente restructurado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Terraza, WC para invitados, Jardín / uso compartido, Balcón |

Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción por suelo radiante |
| Fuente de energía | Bomba de calor aire-agua |
| Certificado energético válido hasta | 20.07.2033 |
| Fuente de energía | Bomba de calor aire-agua |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 15.1 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | A+ |
| Año de construcción según el certificado energético | 1955 |

Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

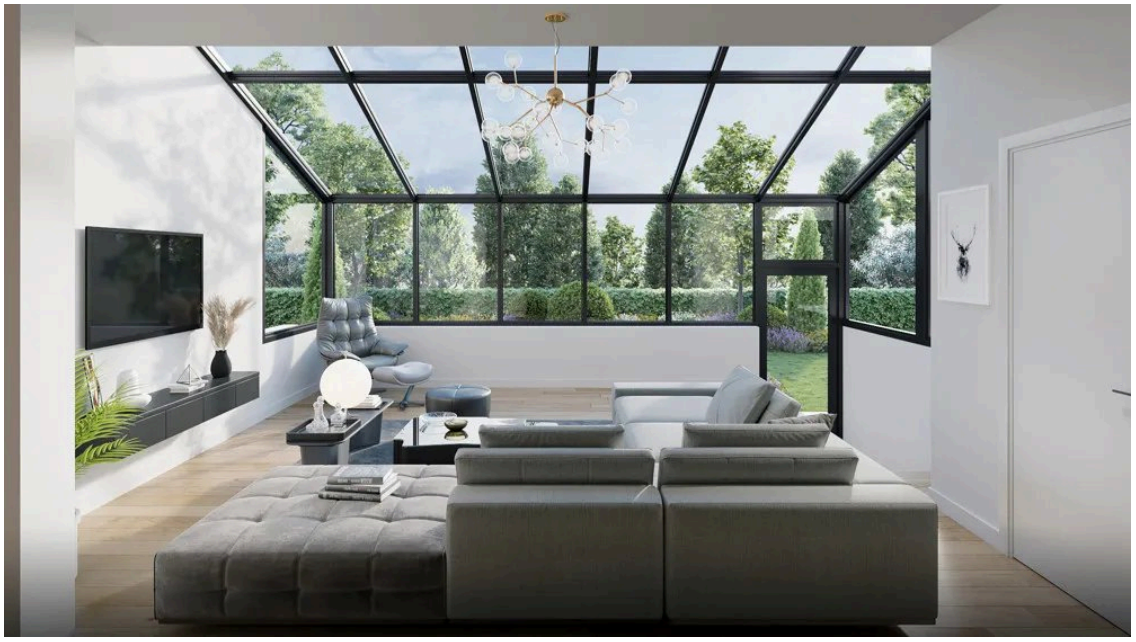
# La propiedad





Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# La propiedad





Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

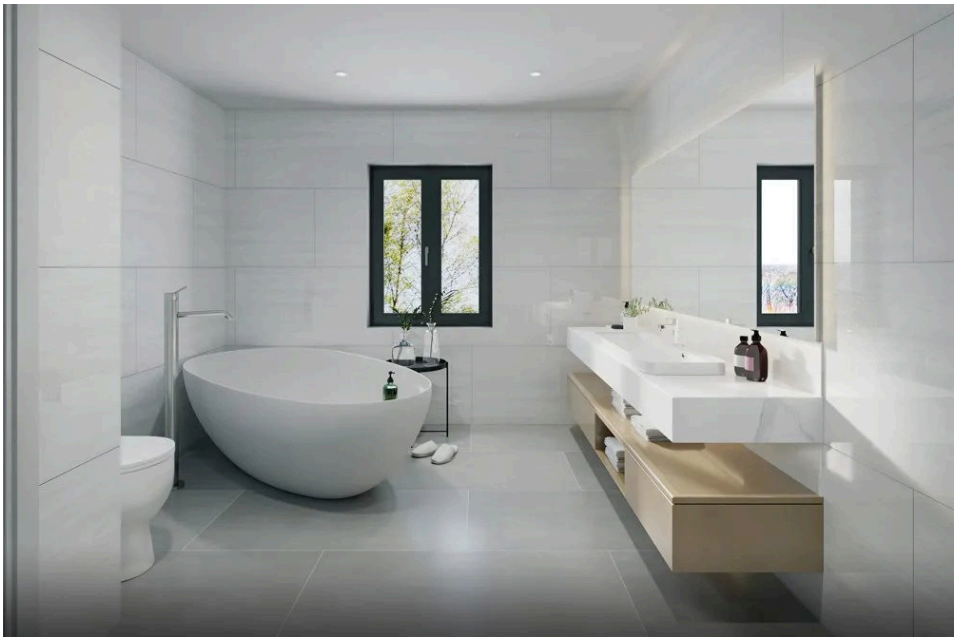
# La propiedad





Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# La propiedad





Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# La propiedad





Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# La propiedad





Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# La propiedad

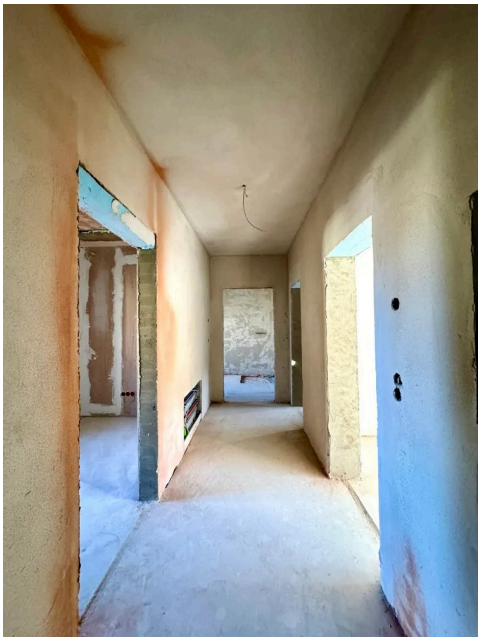




Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# La propiedad





Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# La propiedad





Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# La propiedad





Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

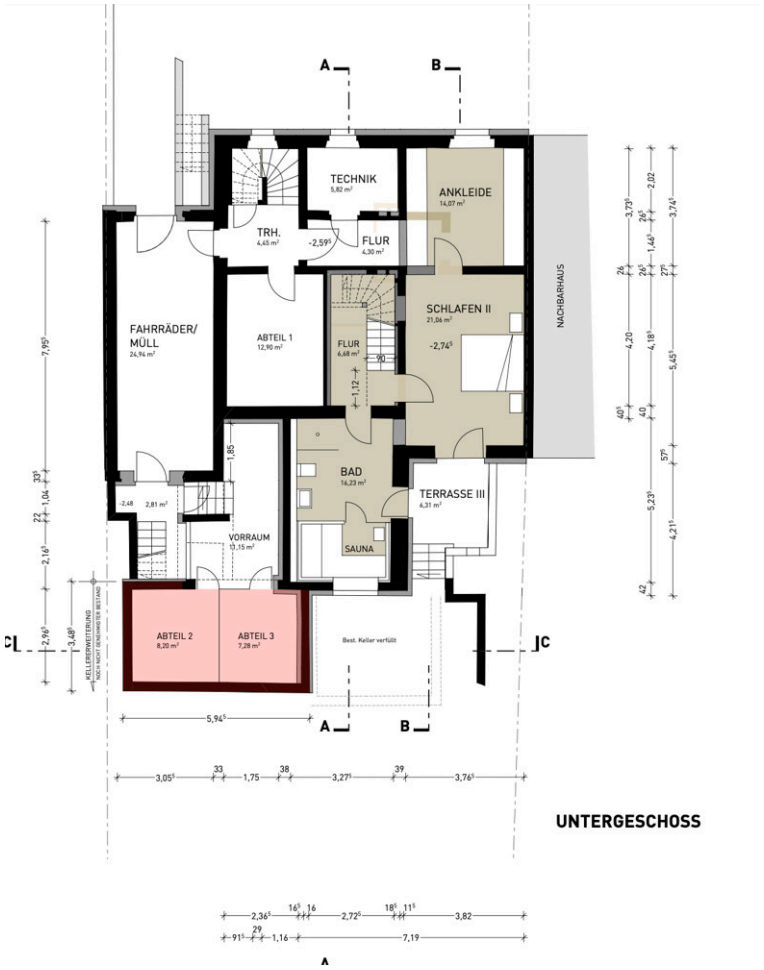
# La propiedad

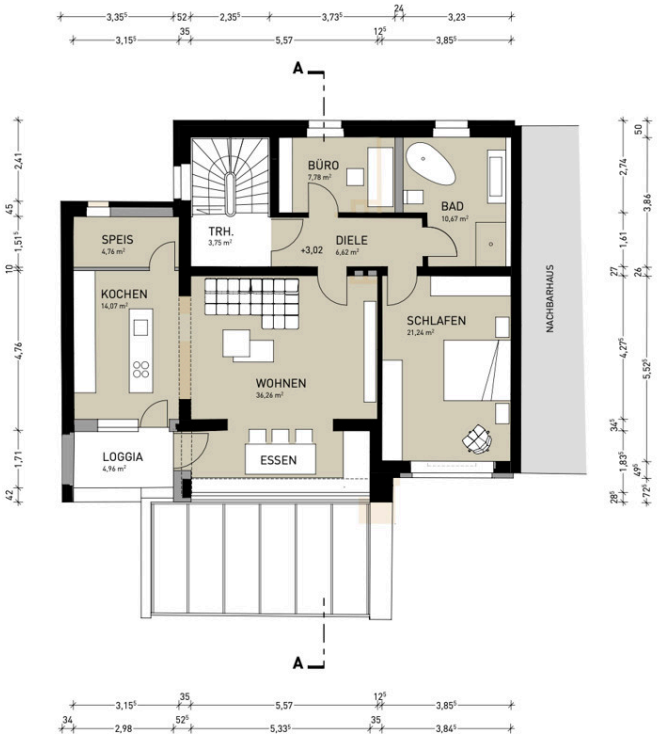


Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

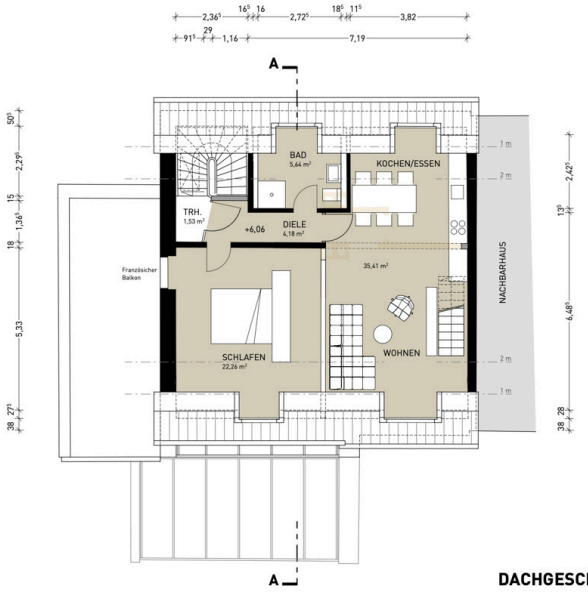
# Planos de planta



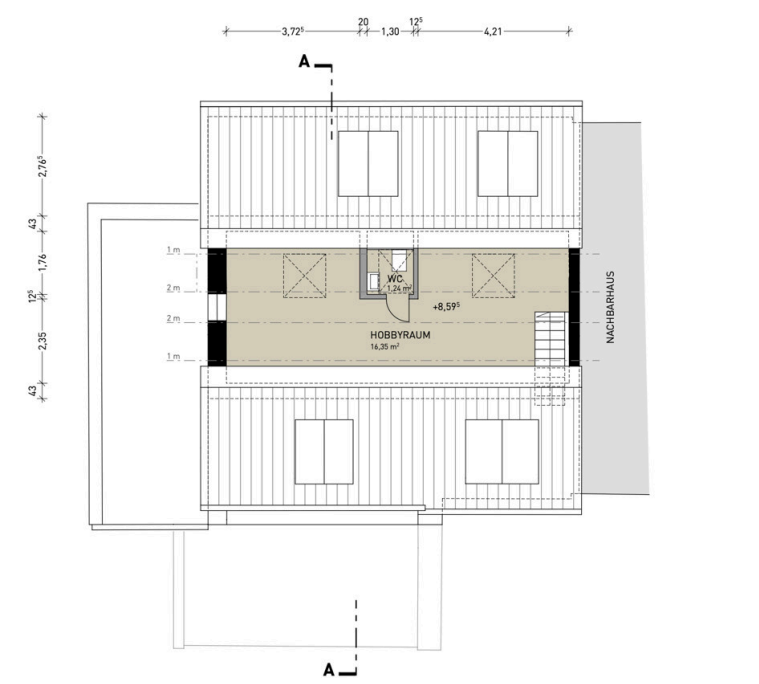

A
B
TECHNIK
5,82 m²
ANKLEIDE
14,07 m²
TRH.
4,45 m²
FLUR
4,30 m²
FAHRRÄDER/
MÜLL
24,94 m²
ABTEIL 1
12,90 m²
FLUR
6,68 m²
SCHLAFEN II
21,04 m²
NACHBARHAUS
BAD
14,23 m²
TERRASSE III
6,31 m²
VORRAUM
SAUNA
ABTEIL 2
8,20 m²
ABTEIL 3
7,28 m²
Best. Keller verfüllt
KELLERENTWÄSSERUNG
NACH NICHT GENEHMIGTER BESTAND
C
C
5,94
3,05
1,75
3,27
3,76
7,19
UNTERGESCHOSS



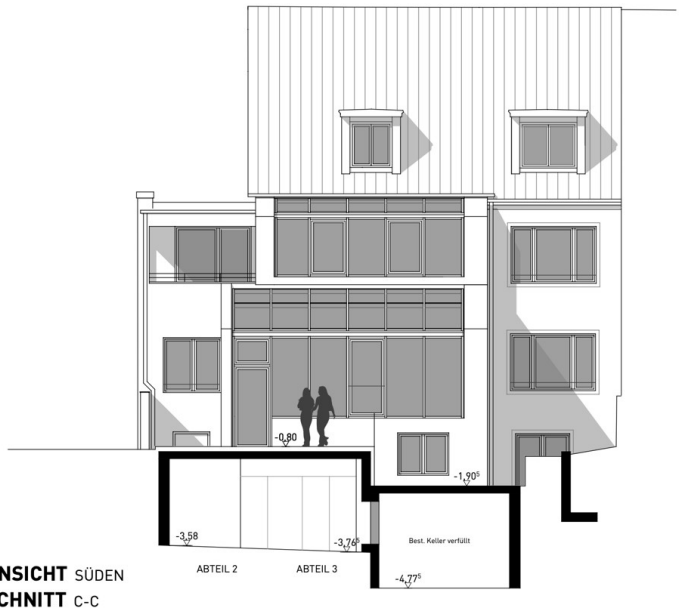

**OBERGESCHOSS**



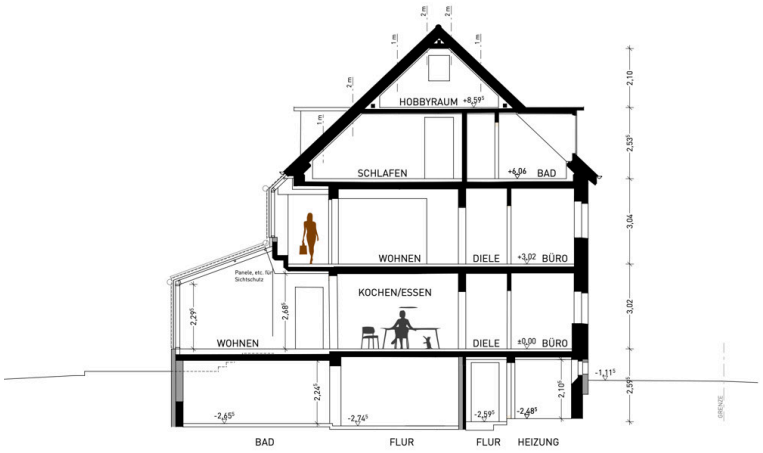

**DACHGESCHOSS**



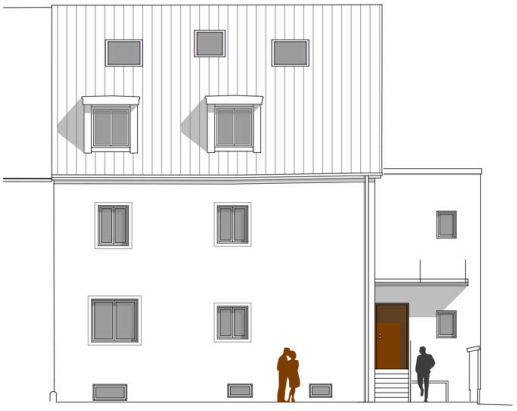

**DACHBODEN**



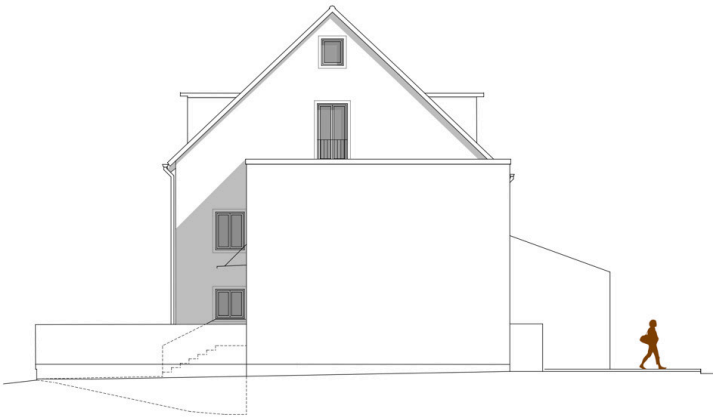

**ANSICHT** SÜDEN
**SCHNITT** C-C




**SCHNITT** A-A



**ANSICHT** NORDEN



**ANSICHT** WESTEN

Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# Una primera impresión

Sie sind schon lange auf der Suche nach einer besonderen Immobilien-Rarität mit stilvollem Charakter?

Dann lassen Sie sich von diesem einzigartigen Immobilienangebot mit seinem besonderen Charme verzaubern! Diese vollständig modernisierte Stadtvilla zeichnet sich durch ihre begehrte und sehr ruhige Wohnlage im Innerer Osten von Regensburg mit einem großzügigen eingewachsenen Gartengrundstück aus. Die energetische Modernisierung mit einer Luft-Wärme-Pumpe hat zu den besten Energiewerten der Klasse A+ geführt, die einem KfW40-Haus entsprechen. Die innere Größe der Villa wird sicherlich all Ihren Ansprüchen gerecht, sei es als großes Mehrgenerationenhaus, als lukrative Kapitalanlage mit insgesamt drei abgetrennten Wohneinheiten oder als herrschaftliche Residenz für Ihre Familie.

Beim Betreten des Anwesens passieren Sie den schönen Vorgarten, der die Möglichkeit für einen Außenstellplatz bietet. Die massive Haustür öffnet sich in ein einladendes Entree mit ausreichend Platz. Das großzügige Treppenhaus, mit einer Echtholztreppe und hochwertigem Holzgeländer, verbindet harmonisch die verschiedenen Etagen miteinander.

Im zweiten Obergeschoss befindet sich die geräumige Dachgeschoss-Wohnung, die vollständig mit großen Dachgauben, neuer Dacheindeckung und umfänglicher Dachdämmung aufgesetzt wurde. Ein großes Schlafzimmer mit bodentiefem Fenster und französischem Balkon sowie ein offener Wohn- und Essbereich bieten einen angenehmen Wohnraum. Eine elegante Holztreppe führt zum geräumigen Dachstudio für individuelle Nutzung als Homeoffice, etc. Hier bietet sich ein schöner Ausblick über die Dachlandschaft und eine besonders angenehme Atmosphäre mit möglichen Sichtbalken.

Alternatives Wohnungsangebot im Erdgeschoss:
Das geräumige Elternschlafzimmer mit ruhigem Gartenblick bietet ausreichend Platz für einen großen Kleiderschrank und mehrere Kommoden. Gleich nebenan befindet sich ein praktisches Kinderzimmer. Ein weiterer Raum steht für individuelle Nutzung, beispielsweise als Homeoffice-Bereich, zur Verfügung. Die Wohnung verfügt zudem über ein Tageslicht-Badezimmer mit einer komfortablen freistehenden Badewanne, Dusche, WC und Waschbecken, dessen Ausstattung nach den Wünschen des Eigentümers gestaltet werden kann.

Im Untergeschoss bietet sich die Möglichkeit zur individuellen Raumaufteilung, wodurch eine eigenständige 1,5-Zimmer-Einliegerwohnung mit großem Badezimmer, eigenem Terrassenbereich und Gartenzugang entstehen kann. In der aktuellen Planung

ist auch ein Zugang über den Wohn-Essbereich im Erdgeschoss vorgesehen, wodurch der untere Wohnbereich als Wellnessbereich mit Sauna oder eigenem Gästebereich genutzt werden kann.

Alternatives Wohnungsangebot im 1. OG:
Im ersten Obergeschoss kann sich die Wohneinheit durch ein eigenes individuelles Wohnkonzept auszeichnen. Hier steht eine sehr große Loggia mit einem weitöffnenden Fenstersystem zur Verfügung, um die Wohnfläche zu erweitern und den traumhaften Blick in den Gartenbereich zu genießen. Auch hier ist eine offene Küche mit einer Kochinsel im Wintergarten integriert.

Aufgrund des großen Wohnraums mit den zahlreichen Wohneinheiten wurde auch ein großer Hauswirtschafts- Waschraum in den Planungen bedacht. In dieser begehrten und zentralen Wohnlage sind Stellplätze für Autos stets eine Herausforderung, jedoch kann diese Immobilie zahlreiche begehrte Parkmöglichkeiten mit einem Stellplatz direkt am Haus und zusätzlich zwei weiteren Stellplätzen in der gegenüberliegenden Parkgarage bieten. Diese Stadtvilla wurde nach höchsten Energieeffizienzstandards der Klasse A+ mit einer Luftwärme-Pumpe und Kernsanierung modernisiert. Eine detaillierte Baubeschreibung liegt vor und kann auf Anfrage zur Verfügung gestellt werden. Verpassen Sie nicht die Gelegenheit, diese einzigartige Immobilien-Rarität persönlich zu erleben! Kontaktieren Sie uns für eine individuelle Führung.

Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# Detalles de los servicios

- sehr begehrte und ruhige Wohnlage in dem Innerer Osten
- energieeffiziente Bauweise eines KFW40 Hauses mit A+ Werten im Energiebedarf.
- große Stadtvilla auch als Mehrgenerationenhaus nutzbar:
- Wohnung EG: ca. 193,90 qm mit Wohnbereich im Untergeschoss
- Wohnung 1. OG: ca. 103 qm
- Wohnung 2. OG: ca. 85 qm
= Gesamt : 382,86
- alternativ als eigenständige Wohnungen mit Wintergarten, Terrassen und verglasten Loggia-Balkon
- sehr großer Design-Wintergarten
- sehr großes und ruhiges Gartengrundstück
- neu aufgesetztes und gedämmtes Dachgeschoss mit größeren Dachgauben
- zahlreiche Stellplätze bei dem Stadthaus und in der Parkgarage vorhanden. ( 2xStellplatz Parkgarage je. 35.000 Euro, 1xAußenstellplatz 20.000 Euro)
- hochwertige Ausstattungsmerkmale
- individueller Innenausbau in der aktuellen noch frühen Bauphase möglich
- Provisionsfrei
Baubeschreibung und Energieausweis auf Anfrage

Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# Todo sobre la ubicación

Die Stadtvilla befindet sich in einer ruhigen Wohngegend im Inneren Osten von Regensburg. Abseits vom städtischen Trubel können Bewohner hier eine entspannte und erholsame Atmosphäre genießen. Die geringe Verkehrsbelastung sorgt für eine angenehme Stille und ermöglicht einen Rückzugsort vom hektischen Alltag.

Die Stadtvilla profitiert von einem großen eingewachsenen Gartengrundstück, das eine Oase der Ruhe inmitten der Stadt darstellt. Der idyllische Gartenbereich bieten nicht nur visuelle Reize, sondern schaffen auch eine naturnahe Umgebung, die zu Spaziergängen und Entspannung im Freien einlädt.
Die Wohnstraße punktet mit einer erstklassigen Wohnqualität, die durch die ruhige Lage und die charmante Umgebung geprägt ist. Bewohner können hier ein behagliches Zuhause finden, fernab von Verkehrsgeräuschen und Hektik, was zu einer insgesamt höheren Lebensqualität beiträgt. Diese sehr ruhige Wohnlage eignet sich besonders gut für Familien. Kinder können sicher in der Umgebung spielen, und die Nähe zu Grünflächen bietet ideale Voraussetzungen für gemeinsame Familienaktivitäten im Freien. Trotz der ruhigen Lage ist die Stadtvilla sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was den Zugang zu den Annehmlichkeiten der Stadt und umliegenden Einrichtungen erleichtert. Gleichzeitig sind Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und andere wichtige Einrichtungen bequem erreichbar.

Insgesamt bietet diese einzigartige Stadtvilla eine einzigartige Kombination aus urbanem Lebensstil und ruhiger Wohnqualität, die einen idealen Rückzugsort für Menschen darstellt, die die Vorzüge beider Welten schätzen.

Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 20.7.2033.
Endenergiebedarf beträgt 15.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Luft/wasser Wärmepumpe.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.
Die Energieeffizienzklasse ist A+.

Número de propiedad: 23119039c - 93055 Regensburg

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gerald Loers

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com