Regensburg / Wutzlhofen

Reserviert - Gepflegtes Reihenmittelhaus mit stilvollem Ambiente und idyllischem Garten in Regensburg

Objektnummer: 24119009



KAUFPREIS: 325.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 100 m^2 • ZIMMER: 4.5 • GRUNDSTÜCK: 200 m^2

Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Auf einen Blick

Objektnummer	24119009
Wohnfläche	ca. 100 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	4.5
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1989
Stellplatz	1 x Garage

Kaufpreis	325.000 EUR
Haustyp	Einfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	91.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.02.2034	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1989

Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Die Immobilie

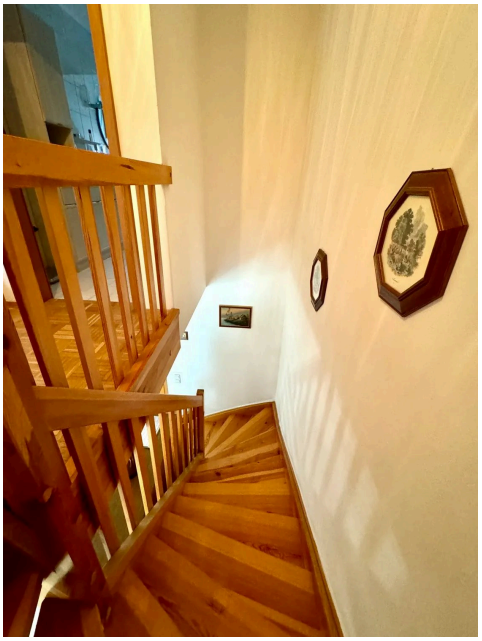




Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Die Immobilie





Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Die Immobilie





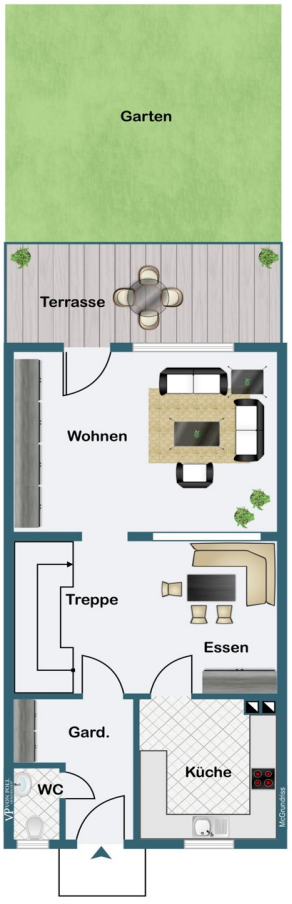
Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

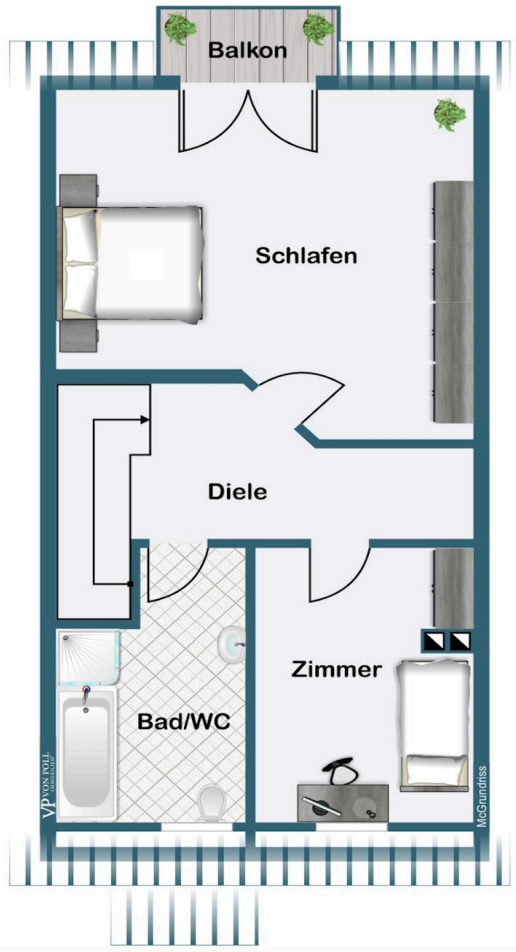
Die Immobilie

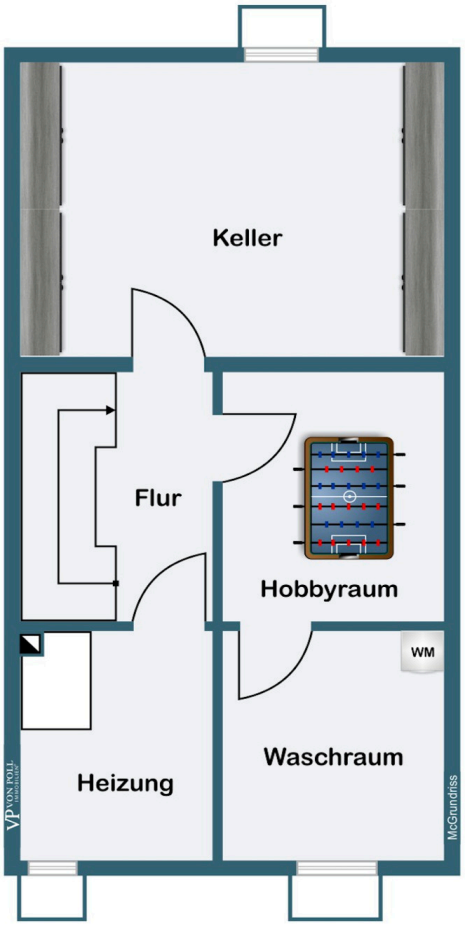


Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Grundrisse




Balkon
Schlafen
Diele
Zimmer
Bad/WC
McGrundriss



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Ein erster Eindruck

Willkommen zu Ihrem potenziellen neuen Zuhause in einer sehr schönen Wohnlage in Regensburg.

Diese charmante Reihenmittelhaus-Perle erwartet Sie in einer ruhigen Wohngegend, abseits vom Autoverkehr, und bietet eine idyllische Umgebung, die durch einen nahegelegenen Park mit Sitzgelegenheiten und Kunstskulpturen ergänzt wird. Das Baujahr 1989 stammt aus einer Zeit solider Handwerkskunst, und das Haus ist in einem außerordentlich gepflegten Zustand.

Beim Betreten durch die massive Eichenholztür werden Sie von einem einladenden Eingangsbereich empfangen, der ausreichend Platz für Garderobe und Aufbewahrung bietet. Das Gäste-WC auf der Seite ist wie das Hauptbadezimmer in einem zeitlosen, weißen Fliesendekor gestaltet. Das Herzstück des Erdgeschosses ist das großzügige Esszimmer, das mit einem schönen Kaminofen für gemütliche Winterabende und hochwertigem Parkettboden für ein warmes und einladendes Ambiente ausgestattet ist. Offene Durchgänge und Fensterbereiche schaffen eine luftige Atmosphäre und verbinden die Räume harmonisch miteinander. Das angrenzende Wohnzimmer bietet viel Platz für Entspannung und genießt durch bodentiefe Fenster einen herrlichen Blick auf den gepflegten Garten.

Der Außenbereich besticht durch eine großzügige Terrasse mit hochwertigen Fliesen und einer Markise für schattige Plätzchen an warmen Tagen. Der liebevoll gestaltete Garten mit einem Gartenhäuschen für Ihre Gartengeräte lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die umgebende Grünfläche bietet zusätzlichen Freiraum und Privatsphäre.

Die rustikale Einbauküche ist bereits komplett ausgestattet und verfügt über alle modernen Geräte, die das Kochen zum Vergnügen machen. Eine elegante Holztreppe führt in das erste Obergeschoss, wo ein geräumiger Flur zu einem großen Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon und einem weiteren vielseitig nutzbaren Zimmer führt. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, Dusche und Waschbecken ausgestattet und besticht durch seine zeitlose Eleganz.

Im Untergeschoss bietet ein weiterer großzügiger Raum Möglichkeiten zur individuellen Nutzung als Hobbyraum oder zusätzliches Wohnareal. Ein eigener Waschraum und ein Keller sorgen für zusätzlichen Stauraum.

Das Haus wird durch eine hochmoderne Gasbrennwert-Technik-Heizung beheizt und zeichnet sich daher durch einen äußerst effizienten Energieverbrauch aus. Eine eigene Garage sowie Parkmöglichkeiten für ein weiteres Fahrzeug vor dem Haus runden

dieses attraktive Angebot ab.

Insgesamt bietet dieses Reihenmittelhaus eine harmonische Verbindung aus modernem Komfort, gepflegtem Wohnambiente und einer erstklassigen Lage, die alle Annehmlichkeiten für ein anspruchsvolles Wohnen bietet.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 16.03.24 von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigun

Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Ausstattung und Details

-Hochwertige und gepflegte Ausstattung: Das Haus bietet eine hochwertige Ausstattung mit einem gemütlichen Kaminofen, einer stilvollen Einbauküche und eleganten Badezimmern, sowie einem hochwertigen Parkettboden im Wohnbereich.
-Großzügiger Garten: Der gepflegte Garten mit Terrasse und Gartenhäuschen lädt zum Entspannen und Genießen im Freien ein.
- Ruhige Wohnlage: Die ruhige Wohnlage ohne Autoverkehr bietet eine erholsame Atmosphäre und eine hohe Lebensqualität.
-Gute Verkehrsanbindung: Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben, was die Erreichbarkeit der Innenstadt und umliegender Stadtteile erleichtert.
-Familienfreundlich: Die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen macht diese Immobilie zu einer idealen Wohngegend für Familien.
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Samstag, 16.03.24 von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigun

Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Alles zum Standort

Das sehr schöne Reihenmittelhaus befindet sich in einer sehr begehrten Wohnlage in Regensburg, eingebettet in eine ruhige Wohnlage ohne Autoverkehr. Die Umgebung besticht durch ihre idyllische Atmosphäre und die Nähe zu einem kleinen Parkbereich mit Sitzgelegenheit und Kunstskulptur, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Diese Wohngegend bietet eine abgeschiedene Wohnlage fernab vom Trubel der Stadt, was ein ruhiges und entspanntes Wohnen ermöglicht. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre Schönheit und Naturnähe aus, mit grünen Parkanlagen in unmittelbarer Nähe, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Trotz der ruhigen Lage ist eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gegeben, sodass die Innenstadt von Regensburg sowie umliegende Stadtteile bequem erreichbar sind. Somit ist die Wohngegend ideal für Familien geeignet, da sie eine sichere und kinderfreundliche Umgebung bietet, mit Schulen, Kindergärten und Spielplätzen in der Nähe. Das Wohnen in der Nittenauer Straße verspricht eine hohe Lebensqualität, geprägt von einer harmonischen Nachbarschaft, gepflegten Grünflächen und einer entspannten Atmosphäre.

Mit diesen Vorzügen bietet dieses Reihenmittelhaus in Regensburg eine erstklassige Wohngegend für anspruchsvolle Menschen, die das Leben in einer ruhigen und idyllischen Umgebung schätzen.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 16.03.24 von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigun

Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.2.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 91.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com