Regensburg / Wutzlhofen

Réservé - Maison mitoyenne bien entretenue, à l'ambiance élégante et au jardin idyllique, située à Ratisbonne.

CODE DU BIEN: 24119009



PRIX D'ACHAT: 325.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 100 m^2 • PIÈCES: 4.5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 200 m^2

CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

- 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: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24119009
Surface habitable	ca. 100 m²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	4.5
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1989
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	325.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.02.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	91.8 kWh/m²a
Classement énergétique	C
Année de construction selon le certificat énergétique	1989

CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La propriété

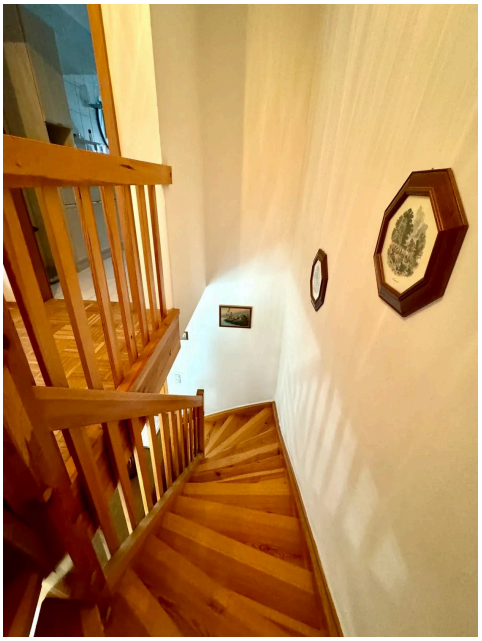




CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La propriété





CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La propriété





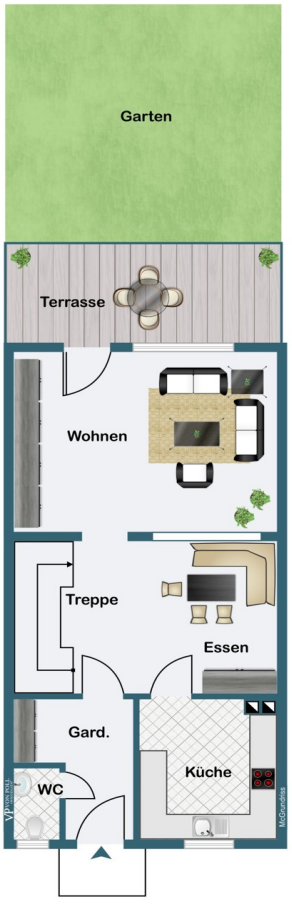
CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

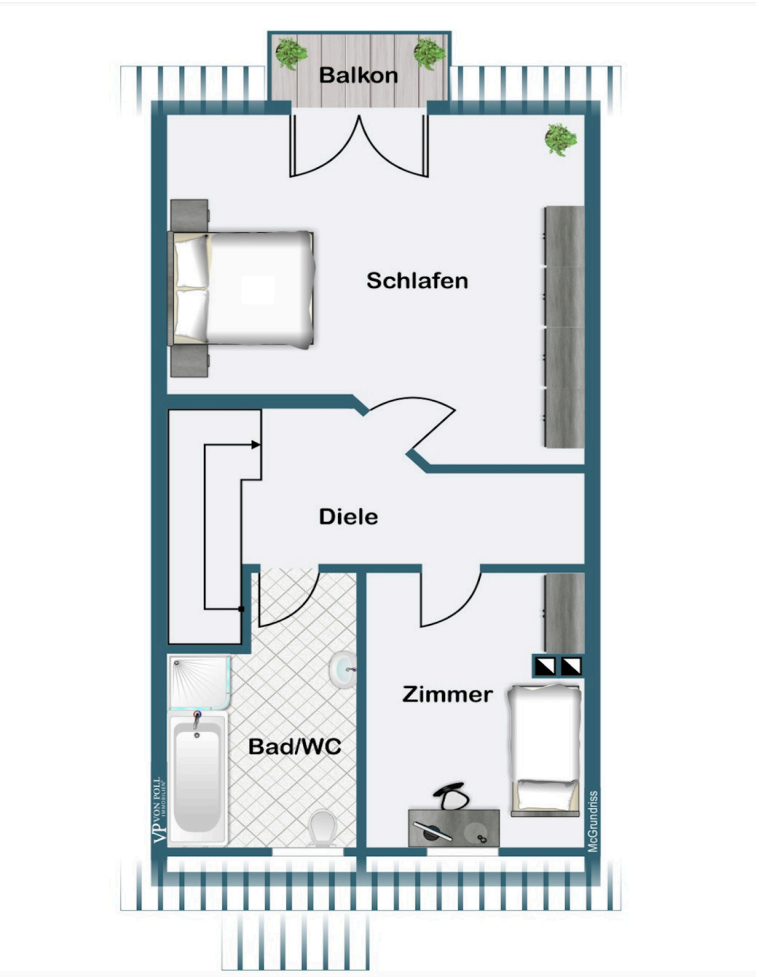
La propriété

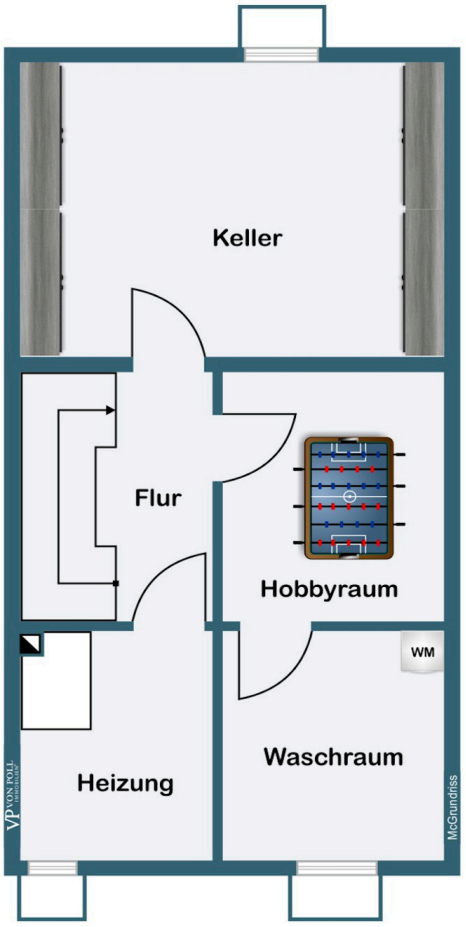


CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Plans d'étage




Balkon
Schlafen
Diele
Zimmer
Bad/WC
McGrundriss



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: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Une première impression

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

CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Détails des commodités

-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

CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Tout sur l'emplacement

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

CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

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