Regensburg / Wutzlhofen

Riservato - Casa a schiera ben tenuta con ambiente elegante e giardino idilliaco a Ratisbona

Codice oggetto: 24119009



PREZZO D'ACQUISTO: 325.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 100 m^2 • VANI: 4.5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 200 m^2

Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

- 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: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24119009
Superficie netta	ca. 100 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	4.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1989
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	325.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	19.02.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	91.8 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1989

Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La proprietà





Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La proprietà





Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La proprietà





Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La proprietà





Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La proprietà





Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La proprietà





Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La proprietà

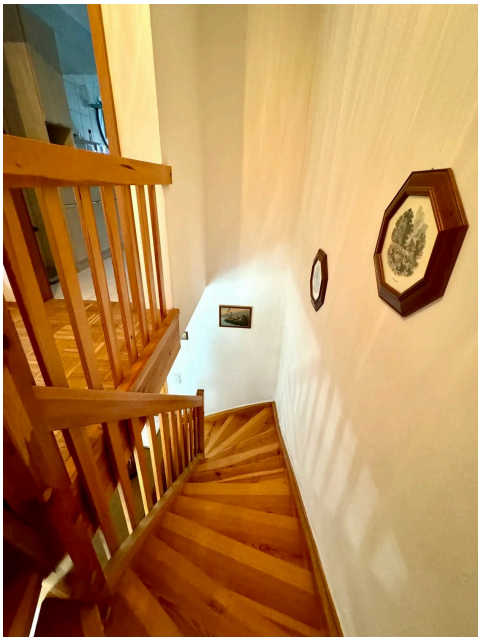




Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La proprietà





Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La proprietà





Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

La proprietà





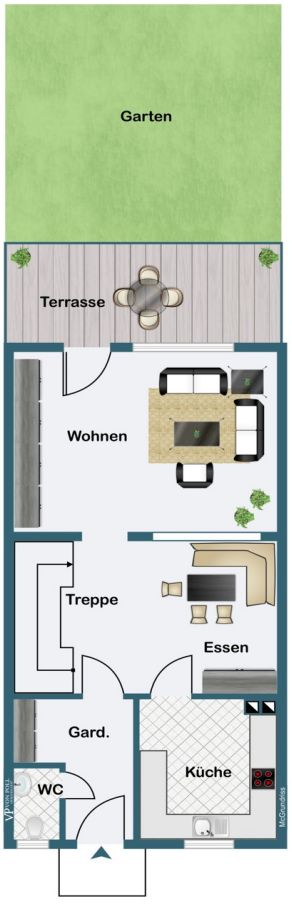
Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

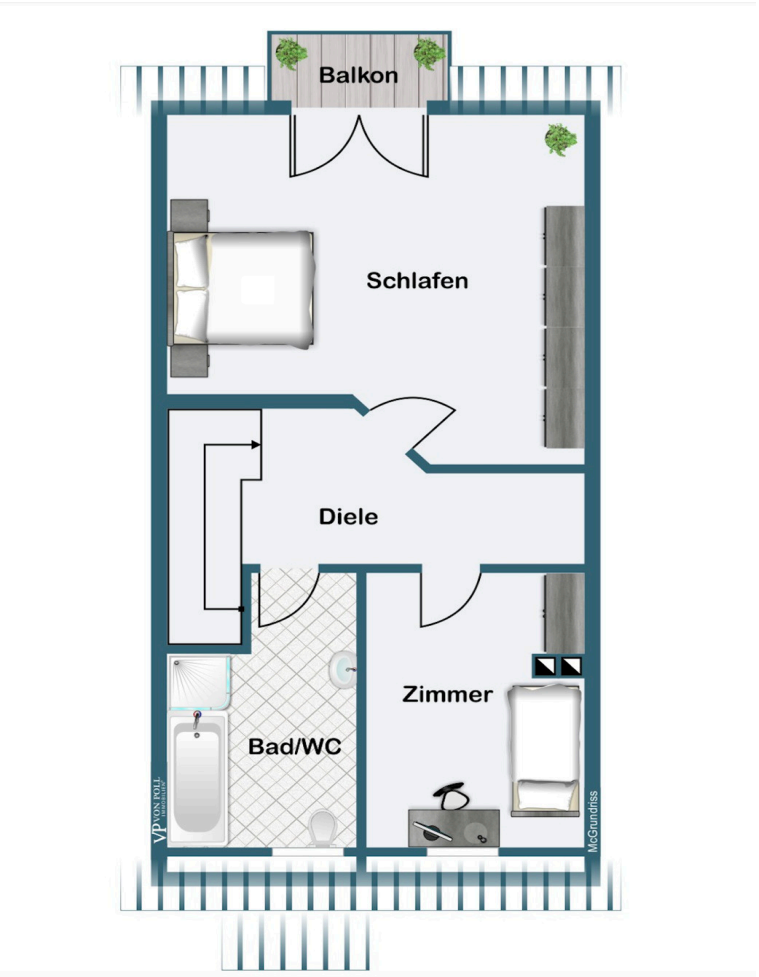
La proprietà

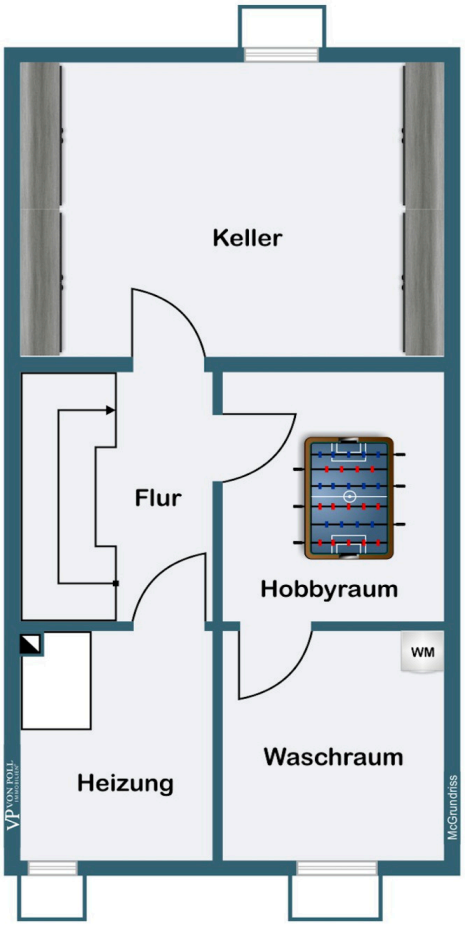


Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Planimetrie




Balkon
Schlafen
Diele
Zimmer
Bad/WC
McGrundriss



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: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Una prima impressione

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

Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Dettagli dei servizi

-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

Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Tutto sulla posizione

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

Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 24119009 - 93057 Regensburg / Wutzlhofen

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