Wenzenbach / Gonnersdorf

Vendu - Paradis résidentiel unique : Retraite luxueuse dans un cadre naturel à couper le souffle

CODE DU BIEN: 24119010a



PRIX D'ACHAT: 495.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 185 m^2 • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 2200 m^2

CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

- 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: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24119010a
Surface habitable	ca. 185 m²
Pièces	8
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	2005
Place de stationnement	2 x surface libre, 1 x Garage

Prix d'achat	495.000 EUR
Type de bien	Maison individuelle
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Informations énergétiques

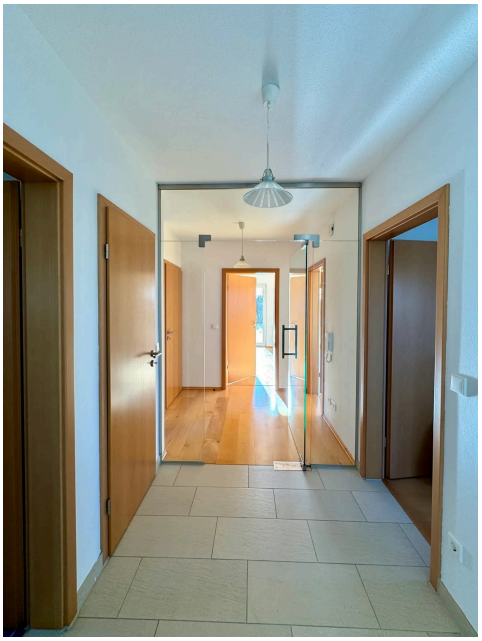
Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	25.03.2034
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	68.9 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2005

CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété

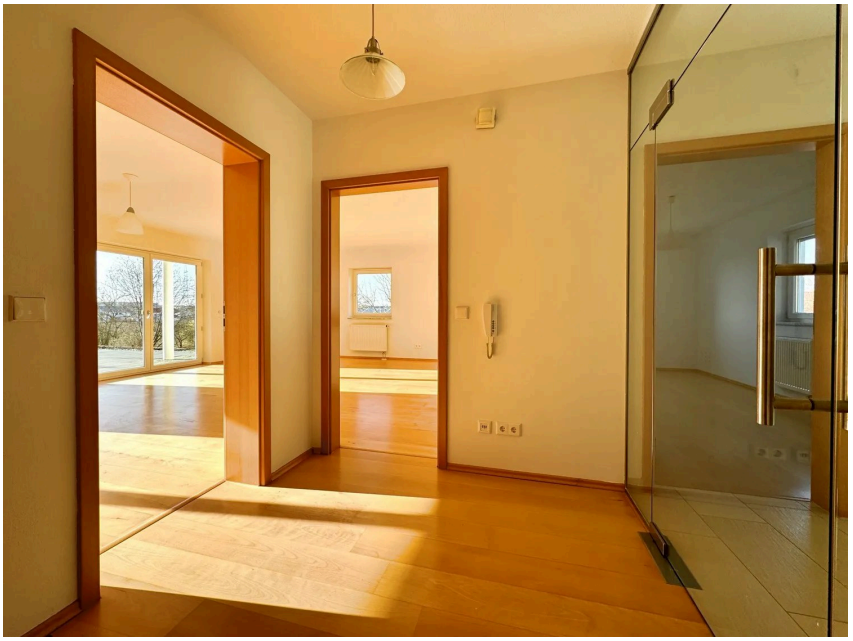




CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

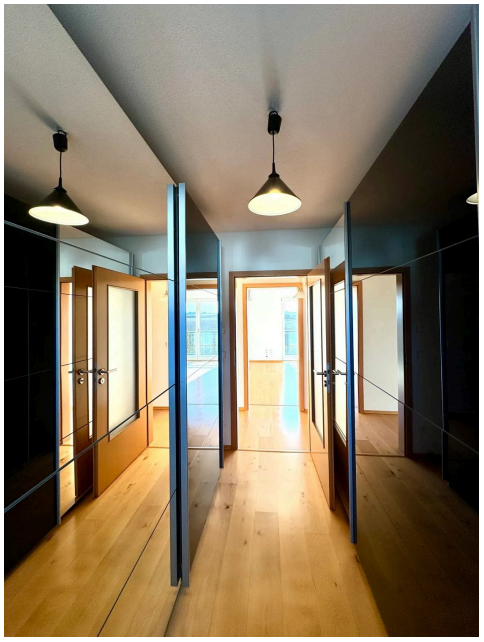
La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété

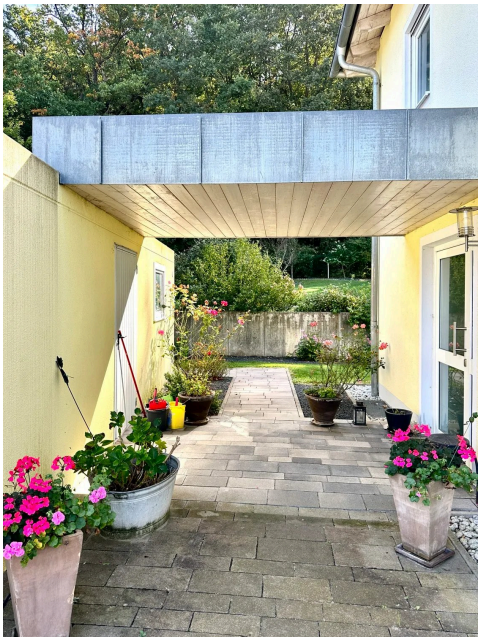




CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

La propriété





CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

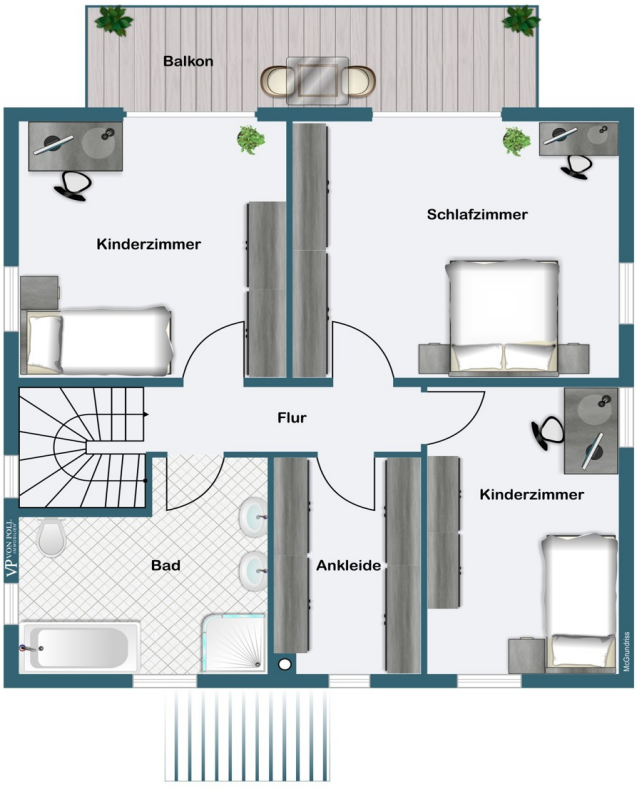
La propriété

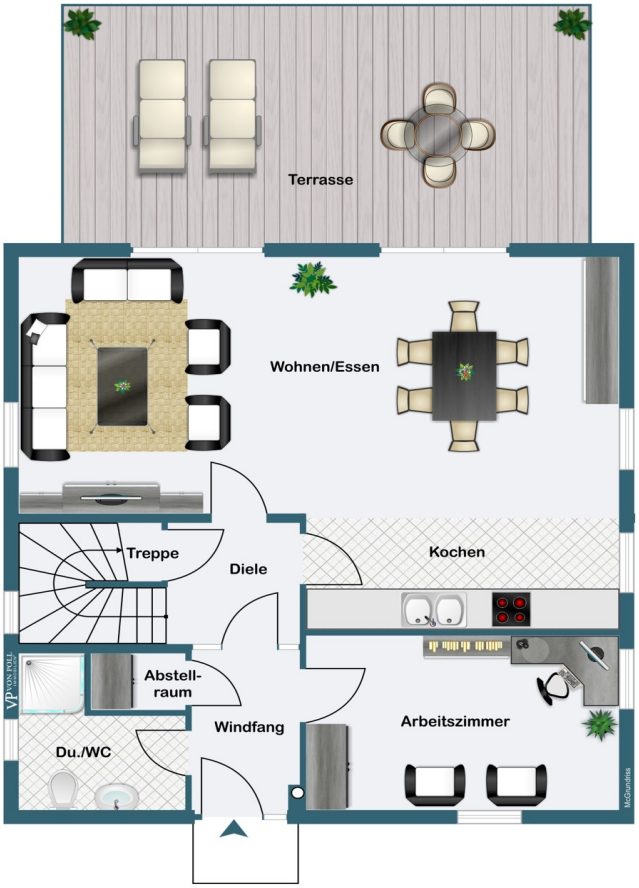


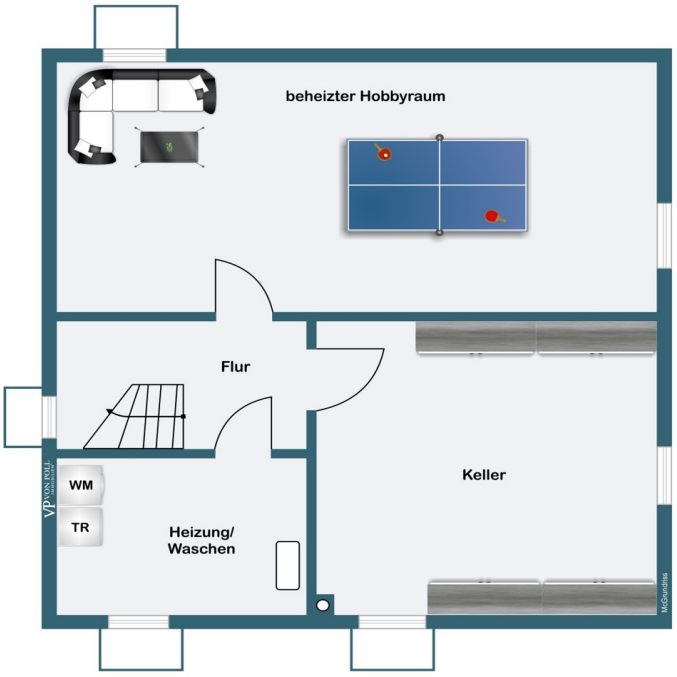


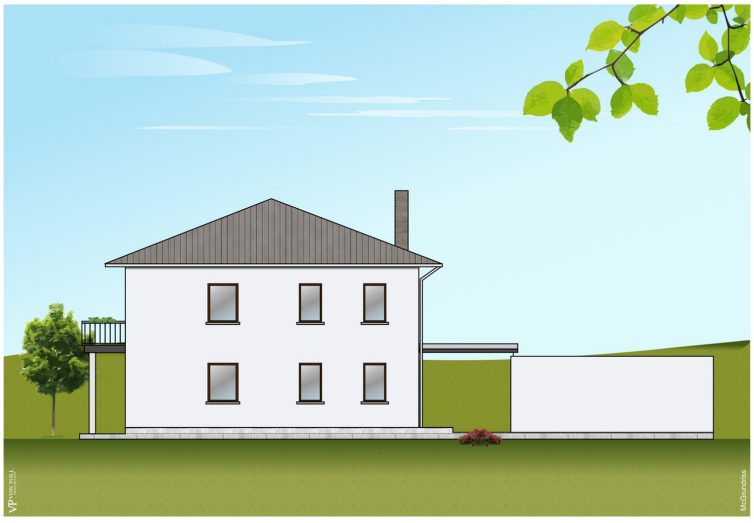
CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

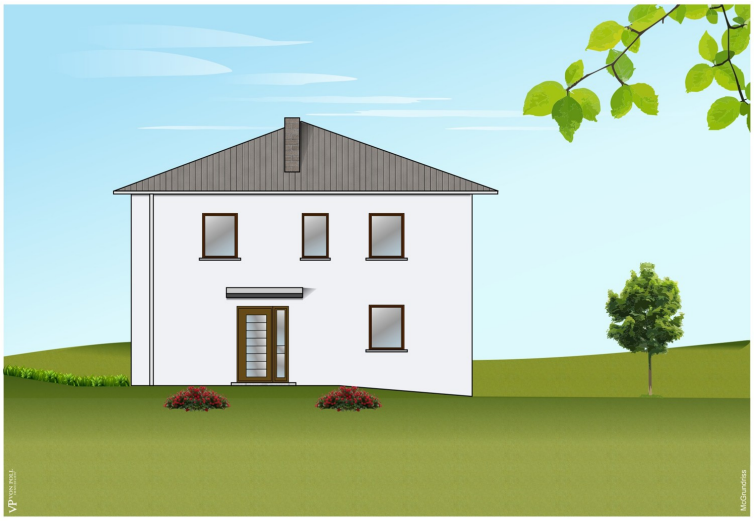
Plans d'étage

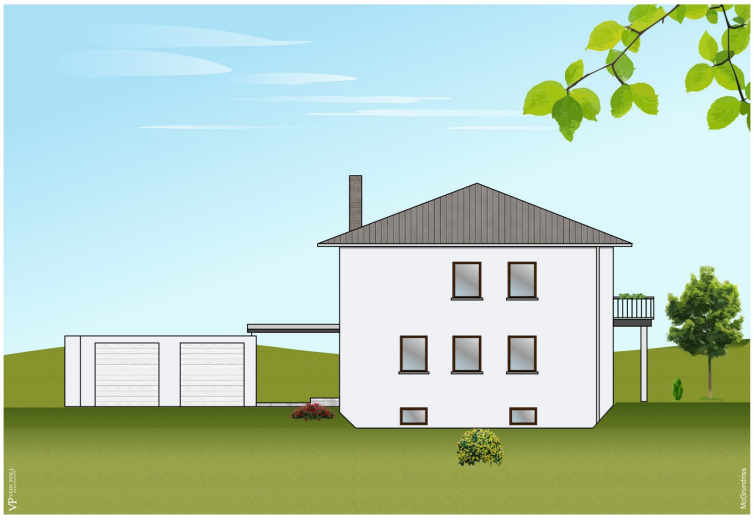



Terrasse
Wohnen/Essen
Treppe
Diele
Kochen
Abstell-
raum
Windfang
Arbeitszimmer
Du./WC


beheizter Hobbyraum
Flur
Keller
WM
TR
Heizung/
Waschen







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: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Une première impression

Willkommen zu Ihrem ganz persönlichen Rückzugsort, einem Anwesen, das nicht nur ein Zuhause, sondern ein Lebensstil ist. Wundervoll gelegen am Naturschutzgebiet, ist dieses Villenanwesen ein Juwel der Ruhe und Schönheit, umgeben von einer idyllischen Landschaft und dennoch nur wenige Kilometer von der pulsierenden Altstadt von Regensburg entfernt.
Dieses außergewöhnliche Anwesen erstreckt sich über ein großzügiges Grundstück von über 2.200 Quadratmetern, das von einem renommierten Landschaftsarchitekten gestaltet wurde. Es bietet nicht nur eine atemberaubende Aussicht auf das umliegende Naturschutzgebiet, sondern auch einen unvergleichlichen Panoramablick auf die malerische Landschaft. Hier erleben Sie die Harmonie zwischen Natur und Luxus.

Der Zugang zu diesem Paradies wird durch ein elektrisches Rolltor mit einer langen Auffahrt gewährt, die das Anwesen in eine private Oase verwandelt. Eine großzügige Garage und ein gepflasterter Vorplatz bieten reichlich Platz für Ihre Fahrzeuge, während eine überdachte Verbindung zwischen Garage und Eingangsbereich trockene Wege gewährleistet, selbst bei schlechtem Wetter.

Das villenartige Einfamilienhaus präsentiert sich in einem makellosen Zustand mit modernster Energieeffizienz, dank Solaranlagen und einer durchdachten Bauweise. Mit insgesamt acht Zimmern auf 185 Quadratmetern bietet es eine optimale Raumaufteilung für ein komfortables Wohnen in bester Wohnlage.
Beim Betreten des Hauses werden Sie von einem einladenden Windfang empfangen, der zu einem Gästezimmer und einem Gästebad führt, beide mit hochwertigen Ausstattungen und einem ansprechenden Fliesendekor. Die offenen Wohnbereiche im Erdgeschoss sind durch hochwertige Parkettdielenböden gekennzeichnet und bieten Platz für eine moderne Einbauküche sowie ein Wohn- und Esszimmer mit bodentiefen Terrassenfenstern, die viel Licht und einen direkten Zugang zur großzügigen Westterrasse bieten.

Eine elegante Holztreppe führt zu den Schlaf- und Kinderzimmern, die alle mit einem herrlichen Panoramablick und modernen Annehmlichkeiten ausgestattet sind. Das Elternschlafzimmer verfügt über einen eigenen Ankleideraum und Zugang zu einem großen Balkon, während ein zweites Kinderzimmer sowie ein luxuriöses Badezimmer mit Badewanne und bodentiefer Glasdusche weitere Highlights dieser Etage sind.
Das Haus bietet zusätzlich viel Fläche im Untergeschoss, darunter ein großer beheizter Hobbyraum, ein Waschraum und reichlich Lagerfläche, um Ihren Bedürfnissen gerecht zu werden.

Das weitläufige Gartenareal umfasst zwei Bereiche: einen mit wertvollen Pflanzenbeständen und einen mit einer Streuobstwiese, die von einem intelligenten

Rasenrobotersystem bewirtschaftet werden. Genießen Sie die Privatsphäre und die Ruhe, während Sie durch Ihren eigenen Obstgarten spazieren oder die Schönheit des angrenzenden Kreuther Forstes erkunden.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 465.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samtag, 13.07.24 um 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Détails des commodités

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 465.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samtag, 13.07.24 um 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.
- sehr gute Wohnlage und nur wenige Minuten nach Regensburg
- Villenanwesen mit großem Grundstück (über 2.200 qm)
- Von Landschaftsarchitekten gestaltet
- Eigenes Naturschutzgebiet in direkter Nähe
- Nur 5 Kilometer von der Regensburger Altstadt entfernt
- Zugang durch elektrisches Rolltor mit langer Einfahrt
- Große Garage und gepflasterter Vorplatz
- Überdachter Eingangsbereich mit Verbindung zur Garage
- Neuwertiges Einfamilienhaus mit 8 Zimmern auf 185 qm
- Optimale Raumaufteilung
- Hochwertige Ausstattung und Energieeffizienz
- Windfang mit Gästezimmer und Gästebad im Erdgeschoss
- Offener Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Geräten und Granitarbeitsplatte
- Bodentiefe Terrassenfenstertüren mit Zugang zur Westterrasse
- Elegantes Holztreppenhaus mit Edelstahlgeländer
- Schlaf- und Kinderzimmer mit Panoramablick
- Elternschlafzimmer mit Ankleideraum und Balkon
- Luxuriöses Badezimmer mit Badewanne und Glasdusche
- Großer beheizter Hobbyraum im Untergeschoss
- Separater Waschraum und Lagerfläche
- Intelligente elektrische Rolladensteuerung an allen Fenstern
- Zwei Gartenbereiche mit Rasenrobotersystem und Bewässerung
- Streuobstwiese mit vielen Obstbäumen
- Idyllische Lage abseits des Stadttrubels
- Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten
- Schnelle Erreichbarkeit der Stadt Regensburg mit vielfältigen kulturellen und Einkaufsmöglichkeiten

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 465.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samtag, 13.07.24 um 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Tout sur l'emplacement

Diese einzigartige Wohnlage bietet eine malerische Kulisse, umgeben von üppigen Wäldern und sanften Hügeln, die eine perfekte Harmonie zwischen Natur und modernem Lebensstil schaffen. Die ruhige Lage abseits des Trubels der Stadt ermöglicht es den Bewohnern, die friedliche Atmosphäre und die unberührte Natur in vollen Zügen zu genießen.

Ein herausragender Vorteil des Wohnens ist die Nähe zu den zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Schulen und Kindergärten in Wenzenbach. Diese Annehmlichkeiten sind nur eine kurze Autofahrt entfernt und bieten den Bewohnern eine bequeme und gut erreichbare Infrastruktur für den täglichen Bedarf.

Darüber hinaus profitieren die Bewohner von der Nähe zur historischen Stadt Regensburg. In nur wenigen Kilometern Entfernung haben sie Zugang zu einer Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Veranstaltungen, Restaurants und Freizeitaktivitäten. Ob es sich um eine entspannte Shopping-Tour in der Altstadt handelt, einen Besuch in einem der vielen Museen oder Galerien, oder ein Abendessen in einem der erstklassigen Restaurants - in Regensburg findet jeder Bewohner sein persönliches Stück vom Stadtleben.

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls ausgezeichnet, sodass die Bewohner von der Nähe zur Autobahn und den öffentlichen Verkehrsmitteln profitieren. Dies ermöglicht es ihnen, die umliegenden Städte und Attraktionen bequem zu erreichen, während sie gleichzeitig die Ruhe und Beschaulichkeit ihres Wohnortes genießen können.

Alles in allem bietet diese sehr gute Wohnlage seinen Bewohnern eine ideale Kombination aus ländlichem Charme, modernem Komfort und urbaner Nähe. Es ist ein Ort, an dem man sich zu Hause fühlt und die Vorzüge des Lebens in der Natur mit den Annehmlichkeiten der Stadt vereint.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 465.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samtag, 13.07.24 um 11.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 25.3.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 68.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2005.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 24119010a - 93173 Wenzenbach / Gonnersdorf

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