Regensburg

Riservato - Elegante e grazioso condominio con un'atmosfera da casa, in una posizione ricercata!

Codice oggetto: 24119018



PREZZO D'ACQUISTO: 345.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 110 m^2 • VANI: 4.5

Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

- 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: 24119018 - 93057 Regensburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24119018
Superficie netta	ca. 110 m²
Vani	4.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1982
Garage/Posto auto	1 x Garage, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	345.000 EUR
Appartamento	Maisonette
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile

Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	10.09.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	117.2 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1982

Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

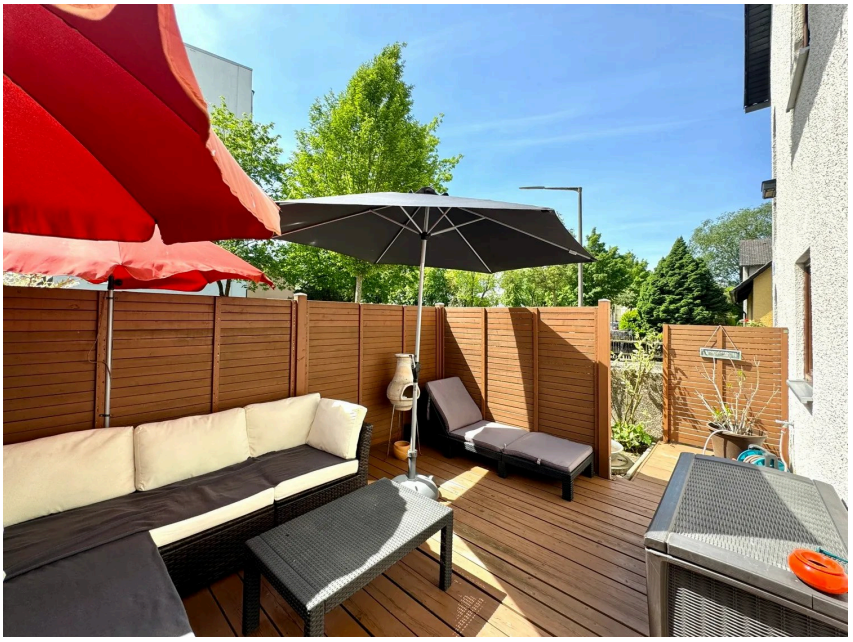
La proprietà





Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

La proprietà

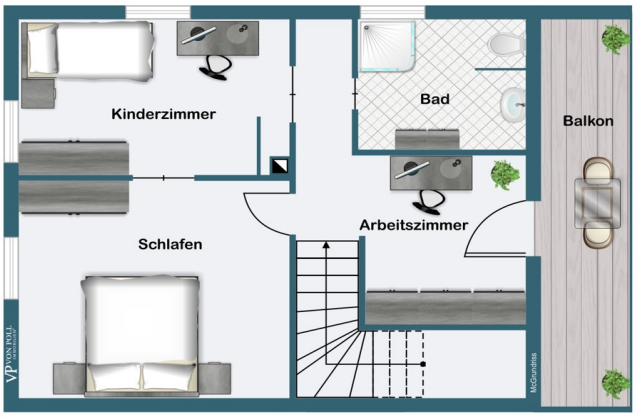


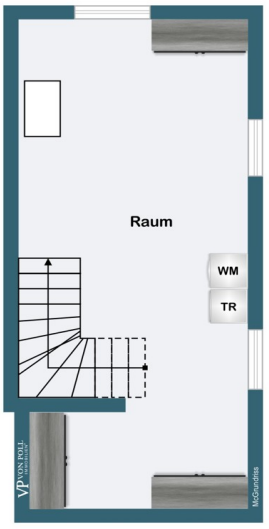


Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

Planimetrie




Kinderzimmer
Bad
Balkon
Arbeitszimmer
Schlafen



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: 24119018 - 93057 Regensburg

Una prima impressione

Diese sehr schöne und stilvolle Eigentumswohnung erstreckt sich über 4,5 Zimmer mit ca. 120 m² Wohnfläche und verteilt sich auf zwei Wohnetagen, was der Wohnung einen Hauscharakter verleiht. Vor wenigen Jahren wurde die Wohnung komplett kernsaniert und verfügt nun über neue Fenster mit Dreifachverglasung, ein modernes Heizungssystem in Gasbrennwert-Technik sowie neue Wasserleitungen, Böden, Bäder, Türen und Türstöcke. Die Wohnung bietet eine schöne Terrasse mit kleinem Gartenbereich in Südausrichtung, einen großen Balkon im 1. Obergeschoss und einen wunderschönen großen Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand.

Eine eigene Zufahrt führt zu einer sehr großen Garage, die zusätzlich viel Platz für Fahrräder und eine kleine Werkstatt bietet. Entlang der langen Zufahrt bieten sich außerdem weitere Stellmöglichkeiten für mindestens zwei weitere Autos. Die Parkmöglichkeiten sind somit ideal für Haushalte mit mehreren Fahrzeugen oder für Besucher.

Durch die Sanierung befindet sich die Wohnung in einem modernisierten Zustand; der hochwertige Vinylparkettboden und die Holz-Stiltüren unterstreichen das stilvolle Wohnambiente. Die neuwertigen Kunststofffenster in Dreifachverglasung sorgen für eine sehr gute Energieeffizienz, und die moderne Heizungsanlage ermöglicht eine flexible Steuerung der Warmwasser- und Heizkosten. Insgesamt wurde bei der Modernisierung besonderer Wert auf hochwertige Materialien und ein angenehmes Wohnambiente gelegt.

Durch den eigenen Hauseingangsbereich betreten Sie die Wohnung durch eine massive Holzhaustür. Der freundliche, offene und geräumige Garderobenbereich führt zu einem Treppenhaus, das in den Wohnbereich im ersten Obergeschoss führt. Seitlich befindet sich ein Gäste-WC. Rechts liegt der große, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Dank der zahlreichen Fenster entsteht hier eine sehr schöne Wohnatmosphäre. Die stilvolle Einbauküche ist mit weißem Dekor, robuster Holzoptikplatte und einer eigenen Kochinsel mit Thekenbereich ausgestattet. Die Einbauküche verfügt über moderne technische Geräte und bietet alles, was ein Hobbykoch benötigt, um seine Gäste zu verwöhnen.

Der gemütliche Essbereich mit Ecksitzbank bietet viel Platz für Gäste. Der offene Wohnzimmerbereich mit Couch und Wohnlandschaft wird durch eine dekorative Steinfliesendekorwand ergänzt. Durch die großen, bodentiefen Fenstertüren erreichen Sie die große Terrasse mit Holzdielen in Südausrichtung, die bei schönem Wetter zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Eine elegante Treppe mit Edelstahlhandlauf führt in die obere Wohnebene, die

vielfältige Möglichkeiten für die Raumaufteilung bietet. Hier gibt es ein weiteres Wohn-/Fernsehzimmer, das auch als großer Homeofficebereich genutzt werden kann. Von hier aus betreten Sie den sehr großen Balkon in Westausrichtung, der mit seiner schönen Aussicht und großzügigen Sitzmöglichkeiten überzeugt. Ein großes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank sowie ein weiteres Zimmer, das als Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann, sind ebenfalls vorhanden. Das modernisierte Tageslichtbad ist in elegantem, großformatigem weißen und schwarzen Fliesendekor gehalten und bietet einen barrierefreien großen Duschbereich.

Zur Wohnung gehört ein großer, direkt von der Wohnung aus zugänglicher Kellerbereich. Hier gibt es viel Stauraum sowie Platz für Waschmaschine und Trockner neben der modernen Gasbrennwert-Heizung. Diese Wohnung bietet insgesamt die Möglichkeit, wie in einem eigenen Haus zu wohnen. Neben dem vorderen Gartenbereich mit Terrasse lädt der große, gepflegte Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand zur Nutzung ein. Besonders hervorzuheben ist die sehr ruhige Wohnlage.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

Dettagli dei servizi

Hauseingangsbereich:
- Massive Holzhaustür
- Offener Garderobenbereich
- Treppenhaus zum Wohnbereich im 1. Obergeschoss
- Gäste-WC

Wohn-, Ess- und Küchenbereich:
- Großer, offener Raum
- Zahlreiche Fenster für helle Wohnatmosphäre
- Moderne Einbauküche mit weißem Dekor und robuster Holzoptikplatte, eigene Kochinsel und Thekenbereich, alle modernen technischen Geräte vorhanden
- Gemütlicher Essbereich mit Ecksitzbank
- Offener Wohnzimmerbereich mit Couch und Wohnlandschaft, Steinfliesendekorwand als Highlight
- Zugang zur großen Terrasse mit Holzdielen in Südausrichtung

Obere Wohnebene:
- Schöne Treppe mit Edelstahlhandlauf
- Weiteres Wohn-/Fernsehzimmer (auch als Homeoffice nutzbar)
- Zugang zum großen Balkon in Westausrichtung mit schöner Aussicht
- Großes Schlafzimmer mit viel Platz für Bett und Kleiderschrank
- Gästezimmer (auch als Kinderzimmer nutzbar)
- Modernisiertes Tageslichtbad mit barrierefreiem großen Duschbereich

Kellerbereich:
- Direkter Zugang von der Wohnung
- Viel Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner
- Moderne Gasbrennwert-Heizung

Garten:
- Vorderer Gartenbereich mit Terrasse
- Großer, gepflegter Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand

Eigene Garage und weitere Stellplätze auf der Zufahrt

Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

Tutto sulla posizione

Die Konradsiedlung in Regensburg bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sie profitieren von einer schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt sowie anderer Stadtteile durch mehrere Buslinien. Die Nähe zur Autobahn sorgt für eine komfortable Anbindung an das überregionale Straßennetz, was besonders für Pendler vorteilhaft ist.

Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren täglichen Bedarf decken. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Zudem gibt es kleinere Fachgeschäfte, die ein vielfältiges Angebot bieten und zu einem angenehmen Einkaufsbummel einladen. Die historische Altstadt von Regensburg ist von der Konradsiedlung aus schnell zu erreichen. In wenigen Minuten gelangen Sie ins Stadtzentrum, wo Sie die charmanten Gassen, beeindruckenden Sehenswürdigkeiten und das lebendige kulturelle Angebot genießen können. Die Konradsiedlung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen und Parks aus, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Umgebung bietet ideale Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten im Freien und zur Erholung im Grünen. Familien schätzen die zahlreichen Spielplätze und die sichere, kinderfreundliche Umgebung.

Auch gibt es eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was besonders für Familien mit Kindern sehr praktisch ist. Die kurzen Wege zu den Bildungseinrichtungen erleichtern den Alltag und bieten eine hohe Lebensqualität.

Das Wohnen in der Konradsiedlung in Regensburg bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Leben und der Nähe zur pulsierenden Innenstadt. Die hervorragende Verkehrsanbindung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie die gute Bildungsinfrastruktur machen die Konradsiedlung zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Singles gleichermaßen.

Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Codice oggetto: 24119018 - 93057 Regensburg

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