Regensburg

Affittata - Prima occupazione - Casa indipendente da sogno con ampio giardino in posizione tranquilla in Rosenweg!

Codice oggetto: 24119046



PREZZO D'AFFITTO: 2.200 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m^2 • VANI: 7 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 560 m^2

Codice oggetto: 24119046 - 93053 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: 24119046 - 93053 Regensburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	24119046
Superficie netta	ca. 150 m²
Tipologia tetto	mansarda
Vani	7
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2023
Garage/Posto auto	1 x superficie libera

Prezzo d'affitto	2.200 EUR
Costi aggiuntivi	180 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ristrutturato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune

Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	19.11.2034
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	85.1 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1934

Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

La proprietà

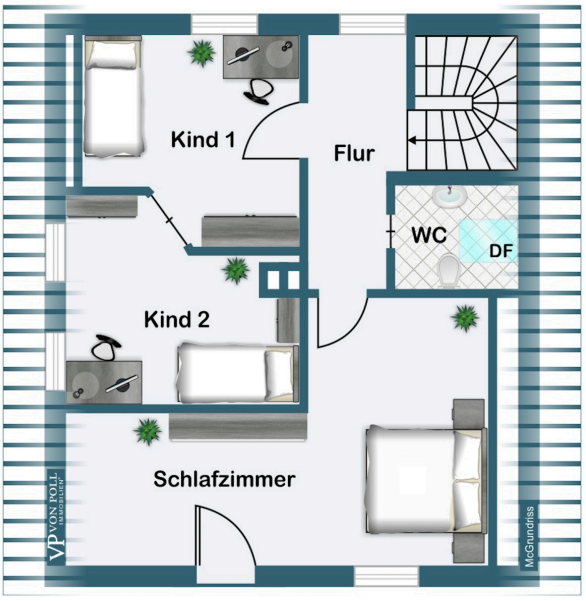


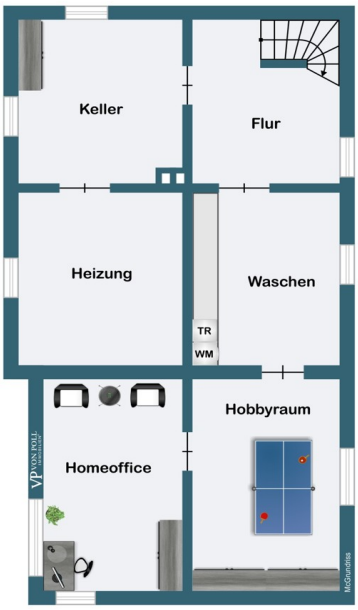


Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

Planimetrie




Kind 1
Flur
WC
DF
Kind 2
Schlafzimmer
McGrundriss


Keller
Flur
Heizung
Waschen
TR
WM
Hobbyraum
Homeoffice
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: 24119046 - 93053 Regensburg

Una prima impressione

Dieses wunderschöne, umfassend sanierte Einfamilienhaus am Rosenweg 11 vereint den Charme seines ursprünglichen Baustils aus dem Jahr 1934 mit modernstem Wohnkomfort. Auf einem großzügigen Grundstück von 560 m² und einer Wohnfläche von ca. 146 m², verteilt auf 7 Zimmer, genießen Sie ein harmonisches Zusammenspiel aus edler Ausstattung, großzügigem Platzangebot und einem traumhaften Garten. Der Rosenweg als ruhige Stichstraße sorgt für eine absolut entspannte Wohnatmosphäre.

Eingangsbereich – Willkommen zu Hause:
Schon beim Betreten des Hauses spüren Sie die einladende Eleganz des großzügigen Eingangsbereichs. Hier gibt es nicht nur ausreichend Platz für eine Garderobe, sondern auch einen eigenen großen Garderobenbereich, der für Ordnung und Übersicht sorgt. Die Kombination aus hochwertigen Bodenfliesen, einem modernen Downlightsystem und eleganten Gestaltungselementen schafft ein stilvolles Ambiente. Die geschmackvolle Treppe verbindet alle drei Ebenen und ist ein echter Blickfang.

Erdgeschoss – Wohnen, Kochen und Genießen:
Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große, bodentiefe Terrassentüren fluten den Raum mit Tageslicht, bieten einen traumhaften Ausblick in den weitläufigen Garten und geben direkten Zugang auf die großzügige Terrasse – ein perfekter Ort für entspannte Stunden im Freien. Der hochwertig verlegte Echtholzparkettboden sorgt für eine warme und einladende Atmosphäre.

Die Küche ist bereits vollständig vorbereitet für den Einbau einer hochwertigen Einbauküche mit Kochinsel. Alle Anschlüsse sind vorhanden, sodass Sie Ihre Traumküche individuell gestalten können. Diese großzügige Raumgestaltung macht die Küche zu einem zentralen Treffpunkt für die Familie und Freunde.

Im Eingangsbereich des Erdgeschosses befindet sich das separate Gästezimmer. Dieses bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, sei es für Gäste, als Büro oder als zusätzlicher Raum für individuelle Bedürfnisse.

Das luxuriöse Tageslichtbad rundet das Erdgeschoss ab: Es überzeugt mit einer verglasten Dusche, einer modernen Badewanne und eleganten Armaturen – ein echter Ort der Entspannung.

Obergeschoss – Komfort für die ganze Familie:
Das Obergeschoss bietet Platz und Komfort für die ganze Familie. Hier befinden sich ein geräumiges Elternschlafzimmer sowie zwei sehr schöne Kinderzimmer. Alle Zimmer sind mit hochwertigem Echtholzparkettboden ausgestattet und bieten eine behagliche Atmosphäre. Die sichtbaren Holzbalken verleihen den Räumen zusätzlichen

Charme, während das charakteristische Mansardendach für eine besondere Wohnlichkeit sorgt.

Ein modernes Gäste-WC mit Dachfenster ergänzt das Obergeschoss perfekt und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Untergeschoss – Praktisch und vielseitig:
Im Untergeschoss finden Sie durchdachte und praktische Lösungen. Der großzügige Waschraum ist mit einem Podest für Waschmaschine und Trockner ausgestattet – ideal für die alltäglichen Anforderungen. Zudem gibt es einen vielseitig nutzbaren Hobbyraum sowie einen zusätzlichen Raum, der sich hervorragend als Homeoffice, Fitnessraum oder für Hobbys eignet.

Außenbereich – Ein Garten für Träume:
Der weitläufige Garten ist ein absolutes Highlight. Mit seiner Größe und den Gestaltungsmöglichkeiten eignet er sich ideal für Familien, die sich einen Rückzugsort im Freien wünschen. Die große Terrasse, die direkt an den Wohnbereich anschließt, lädt zu entspannten Stunden ein. Ein Gartenhäuschen schafft zusätzlichen Stauraum, und der Stellplatz direkt am Haus sorgt für Komfort.

Erleben Sie dieses außergewöhnliche Haus und lassen Sie sich von seiner Eleganz, der traumhaften Lage und den vielfältigen Möglichkeiten begeistern! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin

Bitte nutzen Sie für die schnelle Kontaktaufnahme mit einer aussagekräftigen Bewerbung zu der angebotenen Wohnung nur das Anfrageformular. Aufgrund der erhöhten Anfrage bitte keine Telefonanrufe. Vielen Dank!

Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

Dettagli dei servizi

Moderne Ausstattung und Energieeffizienz:
- Edle Echtholzparkettböden in allen Wohnräumen
- Modernes Downlightsystem für eine stimmungsvolle Beleuchtung
- Große Terrassentüren mit Zugang zur Terrasse und herrlichem Ausblick in den Garten
- Hochwertiges Schaltersystem von Gira
- Küche vorbereitet für den Einbau einer hochwertigen Einbauküche mit Kochinsel
- Energieeffizienzklasse C mit Endenergiebedarf 85,1 kWh/m²·a)

Der originale Baustil mit Mansardendach verleiht dem Haus einen besonderen Charme
Bitte nutzen Sie für die schnelle Kontaktaufnahme mit einer aussagekräftigen Bewerbung zu der angebotenen Wohnung nur das Anfrageformular. Aufgrund der erhöhten Anfrage bitte keine Telefonanrufe. Vielen Dank!

Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

Tutto sulla posizione

Der Rosenweg liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden von Regensburg. Die ruhige Stichstraße garantiert Ihnen ein ungestörtes Wohnerlebnis, frei von Durchgangsverkehr. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten wie ein Netto-Markt und ein Edeka befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind in wenigen Minuten erreichbar. Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen sind ebenfalls gut angebunden, was die Lage besonders familienfreundlich macht.

Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Parks, die ideal für Spaziergänge, Jogging oder Fahrradtouren sind. Die Regensburger Altstadt ist nur wenige Autominuten entfernt, sodass Sie schnell Zugang zu kulturellen Highlights, Restaurants und dem pulsierenden Stadtleben haben.

Bitte nutzen Sie für die schnelle Kontaktaufnahme mit einer aussagekräftigen Bewerbung zu der angebotenen Wohnung nur das Anfrageformular. Aufgrund der erhöhten Anfrage bitte keine Telefonanrufe. Vielen Dank!

Codice oggetto: 24119046 - 93053 Regensburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 85.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1934.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Codice oggetto: 24119046 - 93053 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