Regensburg

Dove le famiglie si sentono a casa: spazio, posizione, qualità della vita!

Codice oggetto: 25119023



PREZZO D'ACQUISTO: 580.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 150 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 203 m^2

Codice oggetto: 25119023 - 93051 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: 25119023 - 93051 Regensburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25119023
Superficie netta	ca. 150 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	3
Bagni	1
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	580.000 EUR
Casa	Villa a schiera di testa
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Caminetto, Balcone

Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	04.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	156.7 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	E
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

La proprietà

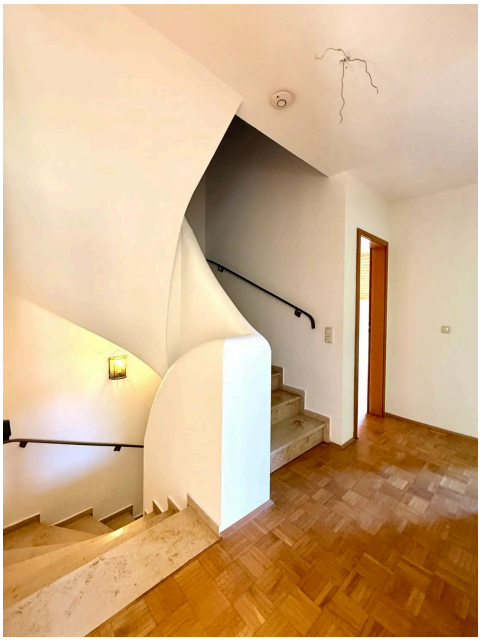




Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

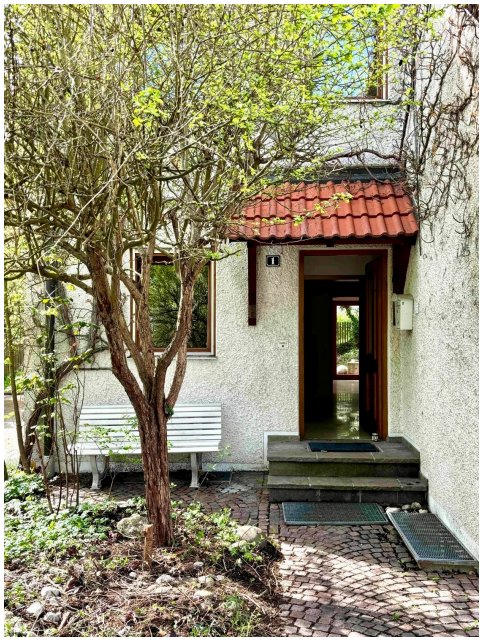
La proprietà





Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

La proprietà





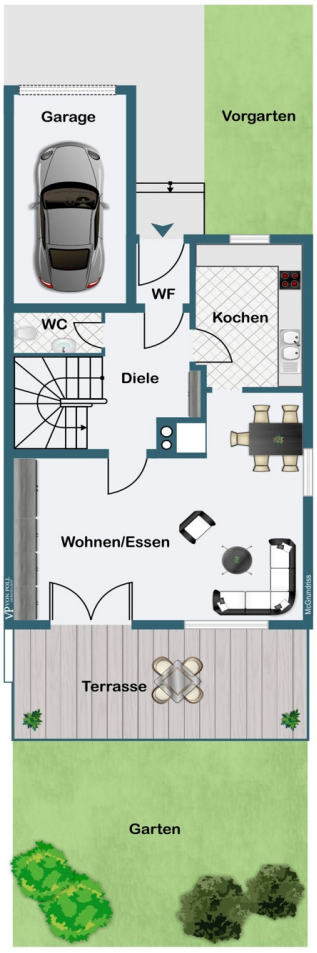
Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

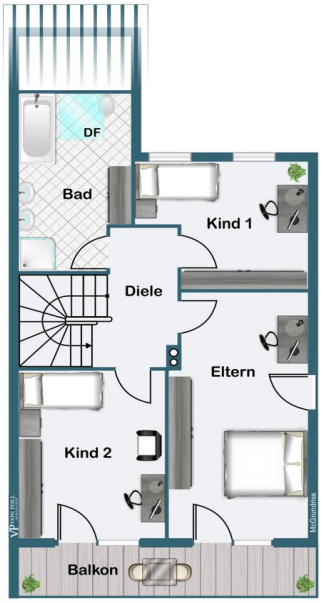
La proprietà

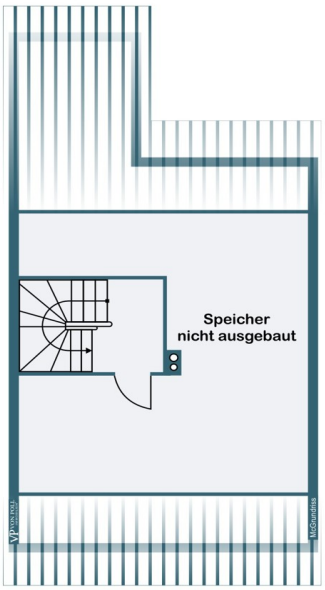


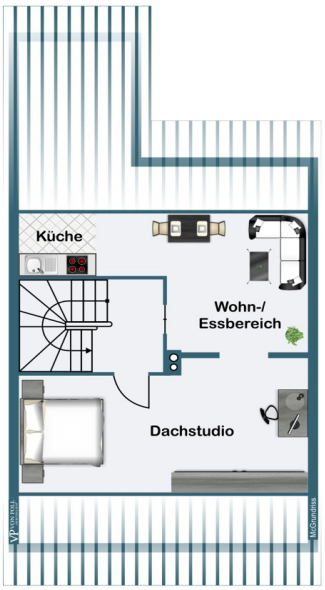
Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

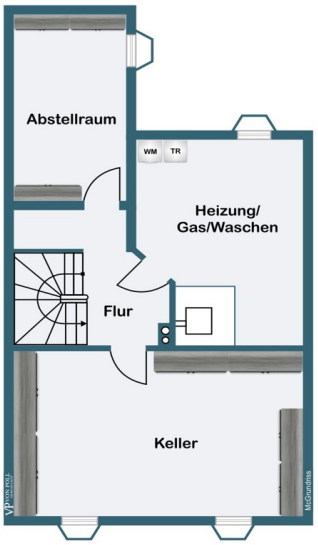
Planimetrie

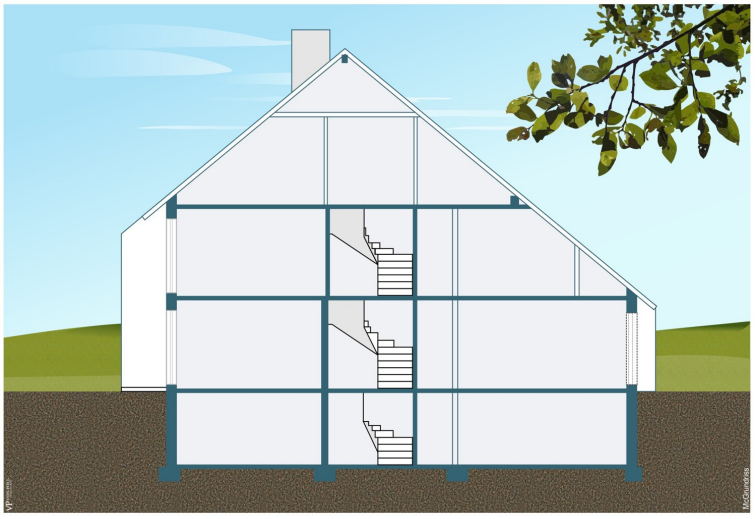



DF
Bad
Kind 1
Diele
Eltern
Kind 2
Balkon


Speicher
nicht ausgebaut


Küche
Wohn-/
Essbereich
Dachstudio

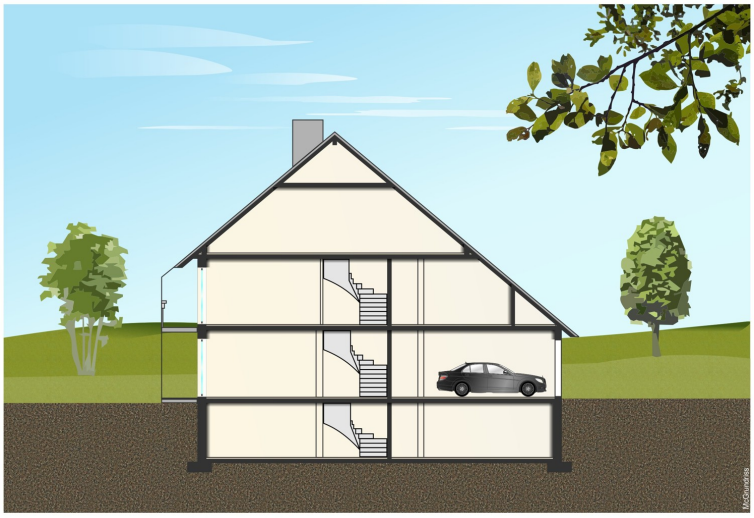

Abstellraum
WM
TR
Heizung/
Gas/Waschen
Flur
Keller











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: 25119023 - 93051 Regensburg

Una prima impressione

Willkommen in einem Zuhause, das all das bietet, was viele suchen – und nur wenige finden: Eine ruhige, grüne Lage mitten in der Stadt. Eine großzügige Raumaufteilung mit Wohlfühlpotenzial. Und nicht zuletzt: ein Gartenparadies, das Ihnen zu jeder Jahreszeit ein Lächeln schenkt.

Dieses charmante Reihenendhaus liegt im beliebten Regensburger Stadtteil Königswiesen Süd, in einer verkehrsberuhigten Wohnstraße mit direktem Zugang zu Spielplätzen, Grünanlagen und Spazierwegen. Das Haus wurde 1984 in Massivbauweise errichtet und wartet nun darauf, von neuen Eigentümern mit Leben gefüllt zu werden.

Mit einer Wohnfläche von derzeit ca. 125 m² – optional erweitert auf ca. 150 m² bei vollständigem Dachgeschossausbau – einem voll nutzbaren Keller sowie einer Einzelgarage mit vorgelagertem Stellplatz eröffnet es vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: ob für Familien, Paare oder kreative Gestalter.

WOHNEN MIT GUTEM GRUND – GRUNDRISSE, DIE ÜBERZEUGEN

Das Erdgeschoss empfängt Sie mit einem hellen, freundlichen Eingangsbereich und einer separaten Küche, die ausreichend Platz für einen gemütlichen Frühstückstisch bietet. Der angrenzende Wohn- und Essbereich ist großzügig geschnitten und überzeugt durch seine helle Ausrichtung. Der Essbereich weist zudem ein zweiflügeliges Fenster nach Osten auf.

Ein charmantes Highlight ist der gemauerte Kachelofen – er sorgt an kühlen Tagen für wohlige Wärme und wohnliche Atmosphäre. Der Wohnbereich selbst bietet viel Raum für eine große Wohnlandschaft, Couchecke oder individuelle Möblierung. Von hier aus betreten Sie die sonnige Südterrasse und den schönen Gartenbereich – ein geschützter Rückzugsort mit viel Privatsphäre.

Eine organisch geformte Treppe verbindet alle Geschosse. Im Obergeschoss erwarten Sie drei behagliche Schlafzimmer, die alle mit Tageslicht durchflutet sind. Zwei der Räume eignen sich perfekt als liebevolle Kinderzimmer – mit genügend Platz für Bett, Schreibtisch, Spielsachen und persönliche Rückzugsecken. Besonders schön: Zwei Schlafzimmer bieten direkten Zugang zum Südbalkon – hier kann man Licht und auch einen freien Blick ins Grüne genießen.

Das mögliche Elternschlafzimmer besticht durch seine Großzügigkeit – ein komfortables Doppelbett, ein großer Kleiderschrank und vielleicht sogar eine kleine Leseecke finden hier problemlos Platz. Vom Balkon aus genießen Sie einen

wunderschönen Blick über die Gärten und der Nachbarschaft – ein Ort für entspannte Abendstunden oder den ersten Kaffee am Morgen.

Das Tageslichtbad mit Badewanne, Dusche, zwei Waschbecken und WC ist gepflegt und bietet ebenfalls Potenzial für eine moderne Umgestaltung.

Das Dachgeschoss bietet Ausbaureserven und wurde bereits als Studio-Grundriss visualisiert: Mit einem Wohn-/Essbereich, einem Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästebereich sowie einer kleinen Küche lässt sich hier eine eigenständige Einheit realisieren – ideal für ein älteres Kind, ein Homeoffice oder einen separaten Gästeebene.

Im Untergeschoss stehen neben dem Technik- und Waschraum auch reichlich Stauraum sowie ein tagesbelichteter Hobbyraum zur Verfügung – ideal für Sport, Musik, Werkstatt oder ruhiges Arbeiten.

Eine Einzelgarage mit Strom- und Wasseranschluss gehören ebenso zum Haus wie ein Stellplatz direkt davor – praktischer Komfort im Alltag.

DER GARTEN – EINE GRÜNE RUHEOASE

Besonders hervorzuheben ist der liebevoll gewachsene Garten mit Südterrasse. Hier genießen Sie Sonne, Ruhe und Privatsphäre – sei es beim Frühstück unter freiem Himmel, beim Spielen mit den Kindern oder beim entspannten Gärtnern. Der Garten ist eingefasst von gewachsenen Hecken und bietet viel Raum zur freien Gestaltung.

POTENZIAL & PERSPEKTIVE

Das Haus befindet sich in einem gepflegten Zustand und überzeugt durch seine durchdachte Raumstruktur. Der großzügige Grundriss, die solide Bausubstanz und die hervorragende Lage machen es zur perfekten Leinwand für Ihre Wohnideen. Besonders der Ausbau des Dachgeschosses eröffnet neue Perspektiven – ob als Homeoffice, Atelier oder eigenständige Wohneinheit.

FAZIT – EIN HAUS FÜR VIELE LEBENSLAGEN

Dieses Reihenendhaus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Zuhause mit Charakter und Zukunft. Ein Ort, der Menschen verbindet. Raum für Familien, Rückzug für Kreative, Potenzial für Visionäre. Mit einer liebevollen Modernisierung entsteht hier ein wertvoller Lebensmittelpunkt für viele Jahre.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 19.07.2025 um 12..00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

Dettagli dei servizi

AUSSTATTUNG MIT HERZ UND SUBSTANZ
• Solide Massivbauweise • Gas-Zentralheizung und gemütlicher Kachelofen• Holz-Isolierglasfenster • Naturstein (Sollnhofener Kalk) in Dielen und Treppenhaus• Parkettböden in Wohn- und Schlafräumen• Tageslichtbad mit Wanne und Dusche • Gäste-WC im Erdgeschoss • Sonnige Südterrasse mit Garten • Großer Süd-Balkon im Obergeschoss• Voll unterkellert inkl. Hobbyraum mit Tageslichtfenster • Einzelgarage und zusätzlicher Stellplatz direkt am Haus • Ausbaupotential im Dachgeschoss
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am . Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

Tutto sulla posizione

Diese Wohnstraße liegt in einem der gefragtesten Wohngebiete im Südwesten Regensburgs. Die Wohnlage im Stadtteil Königswiesen Süd vereint eine ruhige, familienfreundliche Umgebung mit idealer städtischer Infrastruktur.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Spielplätze, Grünanlagen und Spazierwege – perfekt für Familien mit Kindern oder Naturfreunde. Auch Schulen, Kindergärten und Sporteinrichtungen sind schnell erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf – darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und ein Drogeriemarkt – befinden sich in direkter Umgebung und lassen sich bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist exzellent: Die Autobahn A93 ist nur wenige Fahrminuten entfernt, ebenso die B8. Damit erreichen Sie sowohl die Regensburger Altstadt als auch die überregionalen Verkehrsachsen in kürzester Zeit.

Für Berufspendler besonders attraktiv ist die Nähe zur Universität Regensburg und zum Universitätsklinikum – beide sind mit dem Fahrrad oder dem Auto in etwa 10 Minuten erreichbar. Auch der öffentliche Nahverkehr ist hervorragend ausgebaut: Bushaltestellen mit direkter Verbindung in die Innenstadt befinden sich in fußläufiger Entfernung.

FAZIT – EIN HAUS FÜR VIELE LEBENSLAGEN

Dieses Reihenendhaus ist mehr als eine Immobilie – es ist ein Zuhause mit Charakter und Zukunft. Ein Ort, der Menschen verbindet. Raum für Familien, Rückzug für Kreative, Potenzial für Visionäre. Mit einer liebevollen Modernisierung entsteht hier ein wertvoller Lebensmittelpunkt für viele Jahre.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 19.07.2025 um 12..00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Codice oggetto: 25119023 - 93051 Regensburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 4.6.2035.
Endenergiebedarf beträgt 156.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Codice oggetto: 25119023 - 93051 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