Regensburg

Eladva - Új otthonod szívvel-lélekkel – stílus, tér és nyugalom Regensburg déli részén!

VP azonosító: 25119030



VÉTELÁR: 723.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 142 m^2 • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 208 m^2

VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Áttekintés

VP azonosító	25119030
Hasznos lakótér	ca. 142 m²
Teto formája	Nyeregteto
Szobák	6
Hálószobák	2
Fürdoszobák	1
Építés éve	2001
Parkolási lehetoségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs

Vételár	723.000 EUR
Ház	Ikerház fele
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2025
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	30.06.2035
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	69.7 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2001

VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

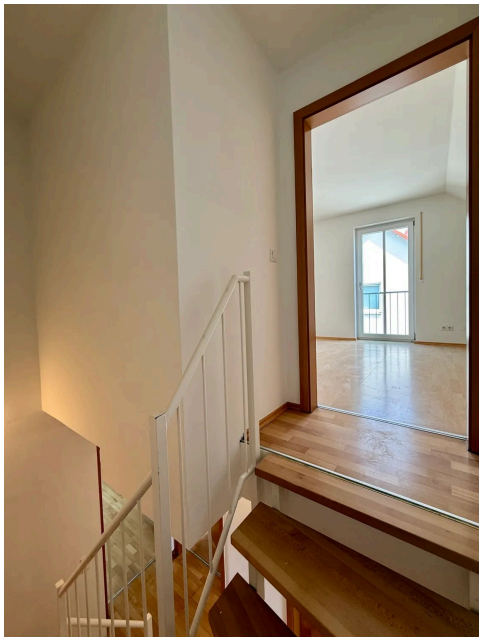
Az ingatlan





VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

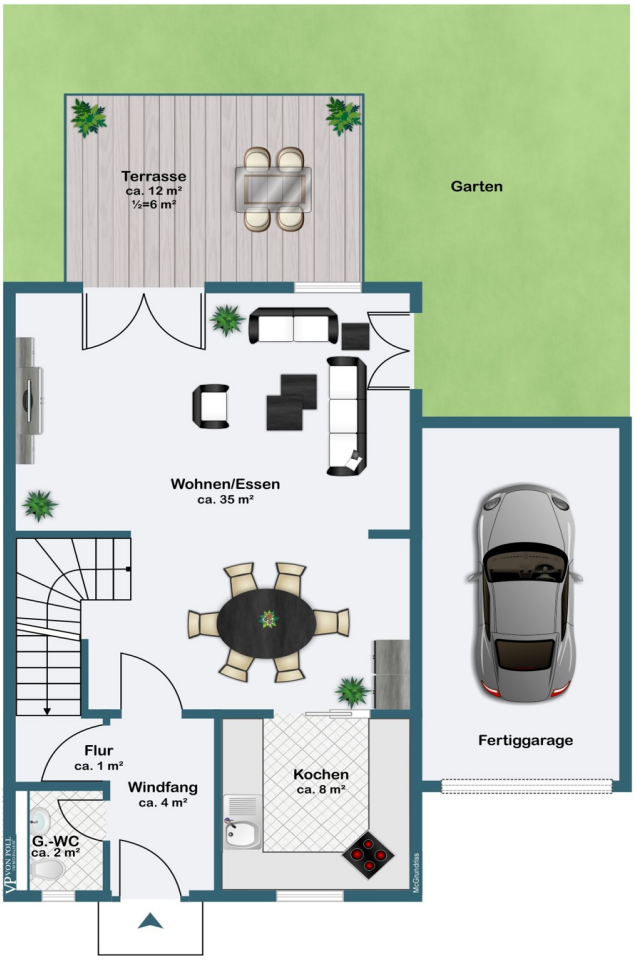
Az ingatlan

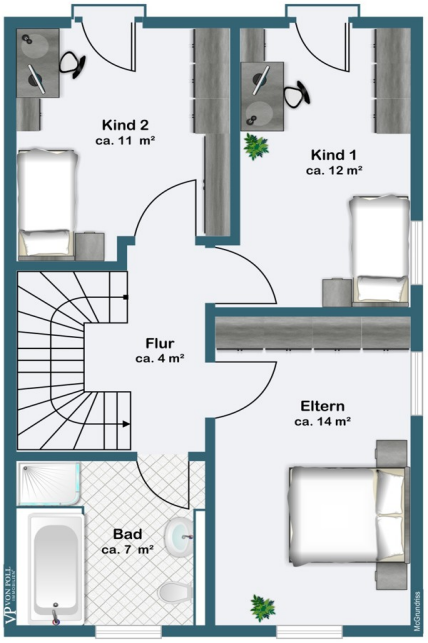


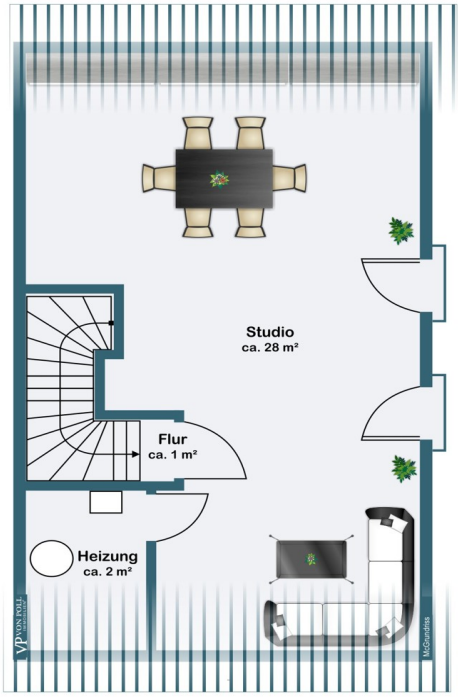


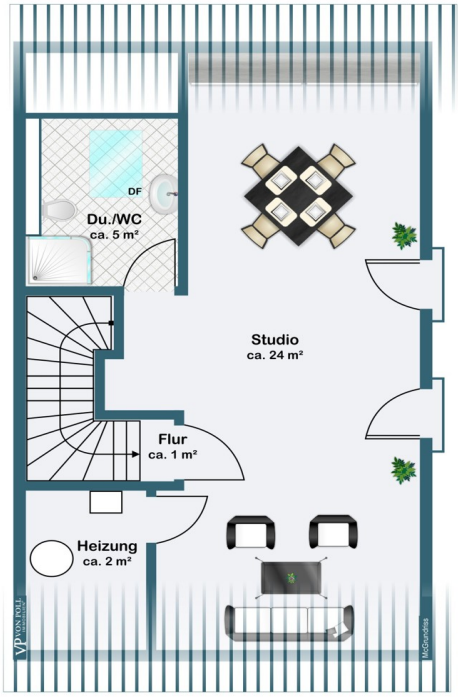
VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

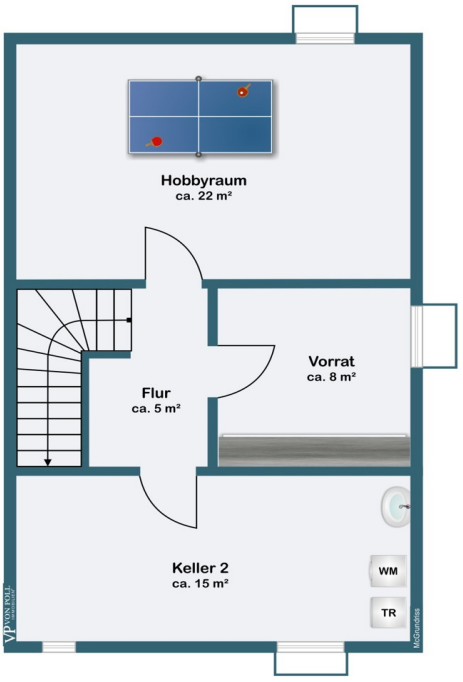
Alaprajzok




Kind 2
ca. 11 m²
Kind 1
ca. 12 m²
Flur
ca. 4 m²
Eltern
ca. 14 m²
Bad
ca. 7 m²


Studio
ca. 28 m²
Flur
ca. 1 m²
Heizung
ca. 2 m²


DF
Du./WC
ca. 5 m²
Studio
ca. 24 m²
Flur
ca. 1 m²
Heizung
ca. 2 m²



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Az elso benyomás

In bester Wohnlage im Regensburger Stadtsüden, ruhig gelegen in einer gepflegten Anliegerstraße ohne jeglichen Durchgangsverkehr, präsentiert sich diese außergewöhnliche Doppelhaushälfte als wahres Zuhause mit Charakter, Stil und viel Gefühl. Am Ende der letzten Hausreihe gelegen, eröffnet sich hier eine großzügige Wohnwelt mit ca. 145 m² Wohnfläche, verteilt auf zwei Etagen und ein ausgebautes Dachstudio – eingebettet in einen liebevoll angelegten Garten, der sich sanft um das Haus schmiegt.

Bereits der erste Eindruck überzeugt: Ein kleiner Vorgarten mit der Möglichkeit für eine charmante Sitzgelegenheit heißt Bewohner und Gäste gleichermaßen herzlich willkommen. Die moderne Glashaustüre mit Dreifachverriegelung führt in ein einladendes Entree, das nicht nur Raum für eine Garderobe mit Einbauschränken bietet, sondern auch den Zugang zu einem hellen Gäste-WC mit Tageslicht eröffnet. Edle Bordüren und geschmackvolle Fliesen setzen hier einen stilvollen Akzent, der sich wie ein roter Faden durch die gesamte Immobilie zieht.

Im Inneren öffnet sich der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich – das Herzstück des Hauses. Der hochwertige Parkettboden verleiht dem großzügigen Raum Wärme und Eleganz, während bodentiefe Fenster den Blick in den idyllischen Garten freigeben. Hier verschmelzen Wohnen, Leben und Entspannen auf harmonische Weise: ob gemütliche Abende mit der Familie, Dinner mit Freunden oder einfach nur stille Momente mit einem Buch – dieser Ort bietet Raum für all das, was das Leben schön macht.

Angrenzend befindet sich die stilvolle Einbauküche, die bereits vollständig ausgestattet ist – mit Cerankochfeld, Backofen, Dunstabzugshaube in Edelstahl, Spüle und Kühlschrank. Die Kombination aus hellen Fronten und warmen Holzakzenten sorgt für eine moderne, wohnliche Atmosphäre. Großzügig geschnitten und funktional geplant, lädt dieser Raum Hobbyköche zum kreativen Austoben ein. Durch eine praktische Schiebetür ist der direkte Übergang zum Essbereich gegeben – kurze Wege, große Wirkung.

Ein echtes Highlight ist die großzügige Westterrasse, die durch eine stilvolle verglaste Überdachung ergänzt wird. Sie schützt zuverlässig vor Wind, Sonne und Regen, ohne den Blick ins Freie einzuschränken. So wird dieser Bereich zum erweiterten Wohnraum – ideal für Frühstücke im Freien, entspannte Lesestunden oder gesellige Grillabende, ganz unabhängig vom Wetter. Der angrenzende Garten begeistert mit dekorativen Elementen, lauschigen Sitzplätzen und viel Platz für Kinder oder grüne Hobbys. Hier entsteht eine ganz persönliche Wohlfühloase – mitten in der Stadt und doch wunderbar ruhig.

Über eine elegante Fliesentreppe mit weißem Metallhandlauf gelangen Sie ins Obergeschoss, das durch helle Räume und durchdachte Grundrisse überzeugt. Das moderne Tageslichtbad ist hochwertig ausgestattet mit Dusche, Badewanne und Waschtisch – ein Ort zum Durchatmen und Entspannen. Das Schlafzimmer bietet genügend Platz für ein großes Bett und weitere Möbelstücke, während zwei weitere Zimmer mit bodentiefen Fenstern und französischen Balkonen ein angenehm offenes Wohngefühl vermitteln. Ob als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – hier ist Raum für jede Lebensphase.

Über die imposante Treppe mit Echtholzstufen gelangen Sie stilvoll in das 2. Obergeschoss.“

Im ausgebauten Dachstudio entfaltet sich ein weiteres Highlight der Immobilie: Der hohe, offene Raum mit rustikalem Holzbalken und zwei bodentiefen Fenstertüren mit französischen Balkonen bietet ein ganz besonderes Ambiente. Ob als Atelier, Spielzimmer, Rückzugsort oder kreativer Raum – hier entsteht Ihr ganz persönlicher Lieblingsplatz. Die vorbereitete Leitungsführung eröffnet sogar die Möglichkeit, diesen Bereich um ein kleines Bad zu ergänzen und somit als eigenständige Wohneinheit zu nutzen.

Auch das Untergeschoss weiß zu überzeugen: Ein großzügiger Hobbyraum bietet Platz für sportliche Aktivitäten, kreative Hobbys oder ein kühles Schlafzimmer an heißen Sommertagen. Ergänzt wird das Souterrain durch einen großen Lagerraum sowie einen funktionalen Wasch- und Heizraum – durchdacht, praktisch und bereit für Ihre individuellen Bedürfnisse.

Eine eigene Garage direkt am Haus rundet das Angebot ab und bietet Komfort und Sicherheit im Alltag.

Diese stilvolle Doppelhaushälfte vereint hochwertige Ausstattung, großzügige Raumaufteilung und eine außergewöhnlich ruhige Lage zu einem ganz besonderen Gesamtpaket. Ob als Familiennest, Rückzugsort oder Lebensprojekt – hier entsteht nicht einfach nur ein neues Zuhause, sondern ein Ort zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 445.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 19.07.25 um 14.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser besonderen Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.

VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Részletes felszereltség

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 445.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Samstag, 19.07.25 um 14.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.
- Überdurchschnittlich breite Doppelhaushälfte mit beeindruckenden 6,30 m Außenmaß – großzügiges Wohngefühl garantiert
- Absolut ruhige Wohnlage in einer Stichstraße, das Haus liegt geschützt in der letzten Reihe
- Hochwertige Innenausstattung mit edlen Parkettböden und hellen, zeitlos eleganten Fliesen
- Energieeffizientes Niedrigenergiehaus mit einem sehr guten Verbrauchswert von 69,7 kWh/(m²·a) (Klasse B)
- Zusätzliche Betondämmung an der Kelleraußenwände – für optimierte Energieeinsparung
-Wärmeschutzverglasung mit Kunststofffenstern, K-Wert 1,1–1,2 – ideal für ein angenehmes Wohnklima
Umlaufende Kiestraufe mit Betonrandsteinen – stilvolle und pflegeleichte Einfassung des Hauses
-Großer, sonniger und äußerst gepflegter Garten mit überdachter Westterrasse – perfekt für Genießer
Regelmäßige Wartung von Heizung und Fensterdichtungen
– für Werterhalt und Funktionalität
Fachlich begleiteter Neubau mit unabhängiger Baubegleitung durch einen Sachverständigen
Rollläden an allen Fenstern – für Sichtschutz, Wärmedämmung und Sicherheit
- Großzügig ausgebautes Dachstudio mit Vorbereitung für ein zweites Badezimmer.
- Zusätzliches Gästezimmer bzw. Hobbyraum im Untergeschoss – flexibel nutzbar
- Garage sowie zusätzlicher Stellplatz direkt auf dem Grundstück
- Garagendach vollständig nachträglich isoliert
Direkte Busanbindung fußläufig erreichbar – ideal für Alltag und Pendelwege.
Umgeben von Natur und Feldern – naturnahes Wohnen mit hoher Lebensqualität
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 445.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Samstag, 19.07.25 um 14.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.
Lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von dieser besonderen Immobilie begeistern – wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme

VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Minden a helyszínrol

Der Regensburger Süden vereint auf besondere Weise das Beste aus zwei Welten: Hier genießen Sie die Nähe zur historischen Altstadt ebenso wie die Ruhe und Weite naturnaher Landschaft. Urbanes Leben und entspanntes Wohnen im Grünen gehen in dieser Lage Hand in Hand – ein Spagat, den nur wenige Stadtteile so harmonisch schaffen. Umgeben von Feldern, Spazierwegen und gepflegten Wohnanlagen wohnen Sie hier in einem Umfeld, das Lebensqualität großschreibt – ruhig, sicher und familienfreundlich.

Die Immobilie befindet sich im beliebten Ortsteil Leoprechting – einem der begehrtesten Wohngebiete des Regensburger Stadtsüdens. Die Umgebung ist geprägt von modernen Reihenhäusern, charmanten Mehrfamilienhäusern und einer natürlichen Umgebung, die zu jeder Jahreszeit zum Spazieren, Radfahren oder einfach zum Innehalten einlädt. Besonders Familien schätzen die angenehme Nachbarschaft, die verkehrsberuhigten Straßen und die Nähe zu Schulen, Kindergärten und Spielplätzen.

In direkter Nähe – nur wenige Schritte vom Haus entfernt – befindet sich eine Bushaltestelle mit regelmäßig verkehrenden Linien, die Sie bequem und schnell ins Stadtzentrum bringen. Auch das Universitätsklinikum sowie die Universität Regensburg sind in wenigen Minuten erreichbar – ein großer Vorteil für Studierende, Mitarbeitende oder auch zur Kapitalanlage. Wer mit dem Auto unterwegs ist, gelangt in kürzester Zeit zur Autobahnauffahrt, sodass auch überregionale Verbindungen schnell und komfortabel erreichbar sind.

Für den täglichen Bedarf finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung: In der nahen Nachbargemeinde Pentling sind alle bekannten Supermärkte, Drogeriemärkte sowie weitere Dienstleister ansässig – praktisch gelegen und schnell erreichbar. Und wer Lust auf einen Bummel oder einen Cafébesuch in der Altstadt hat, erreicht das Zentrum von Regensburg mit dem Auto oder den öffentlichen Verkehrsmitteln in weniger als zehn Minuten.

Eine Lage, die den Alltag erleichtert, das Leben bereichert – und das Zuhause zur besten Entscheidung macht.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 445.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 19.07.25 um 14.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.6.2035.
Endenergieverbrauch beträgt 69.70 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Die Firma von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Regensburg, Geschäftsstelleninhaber: Gerald Loers - hat Ihnen für diese Immobilie eine Gelegenheit zum Kauf/zur Miete vorgestellt und nachgewiesen. Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kauf-/Mietvertragsabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma von Poll Immobilien GmbH zustande kamen und somit wird, im Falle des Zustandekommens eines Kauf-/Mietvertrages, die nachfolgend aufgeführte Maklercourtage fällig und zahlbar. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

VP azonosító: 25119030 - 93053 Regensburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com