Regensburg

Venduto - La tua nuova casa con cuore: stile, spazio e tranquillità nel sud di Ratisbona!

Codice oggetto: 25119030



PREZZO D'ACQUISTO: 723.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 142 m^2 • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 208 m^2

Codice oggetto: 25119030 - 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: 25119030 - 93053 Regensburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25119030
Superficie netta	ca. 142 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	2001
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	723.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2025
Stato dell'immobile	Come nuovo
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	30.06.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	69.7 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	B
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2001

Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

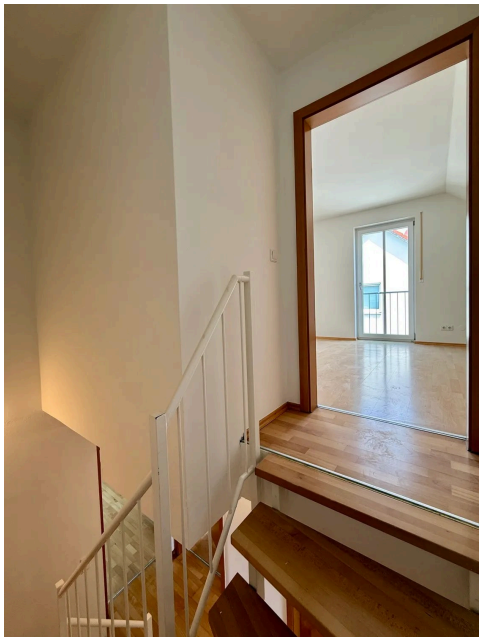
La proprietà





Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

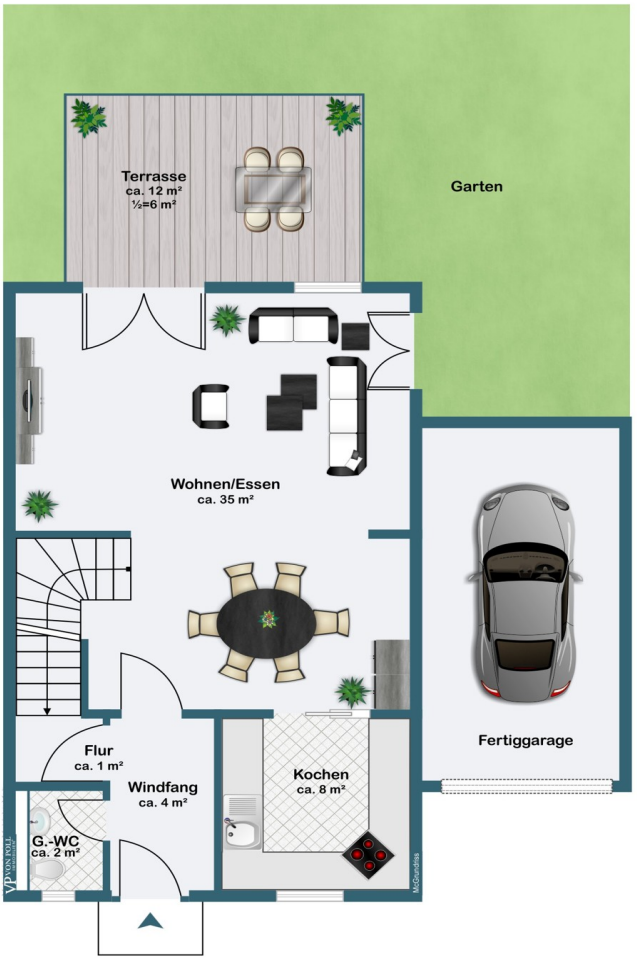
La proprietà

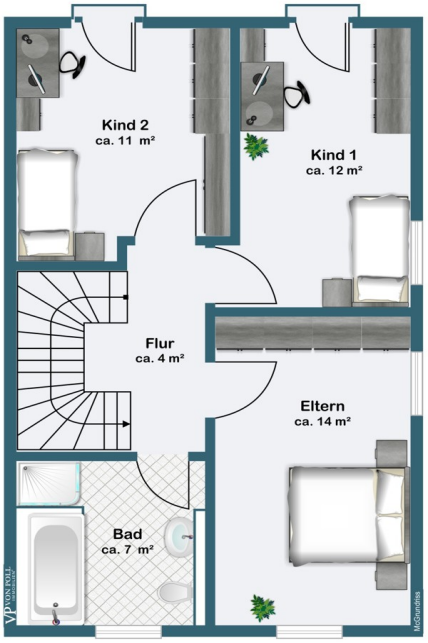


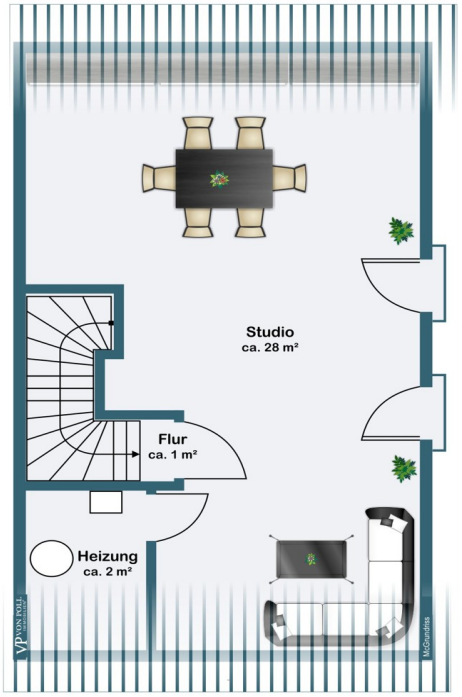


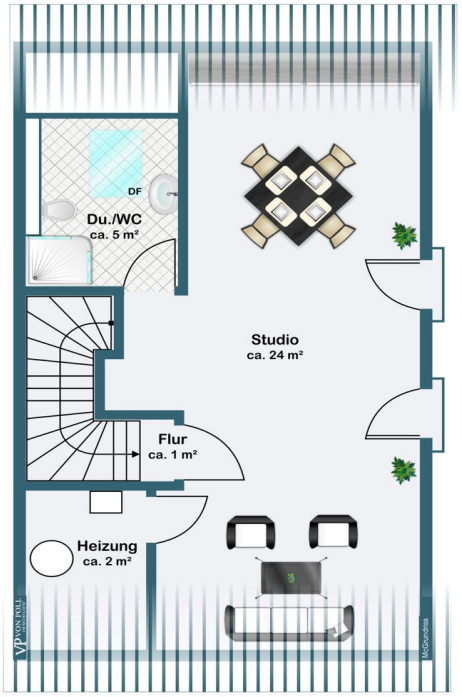
Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

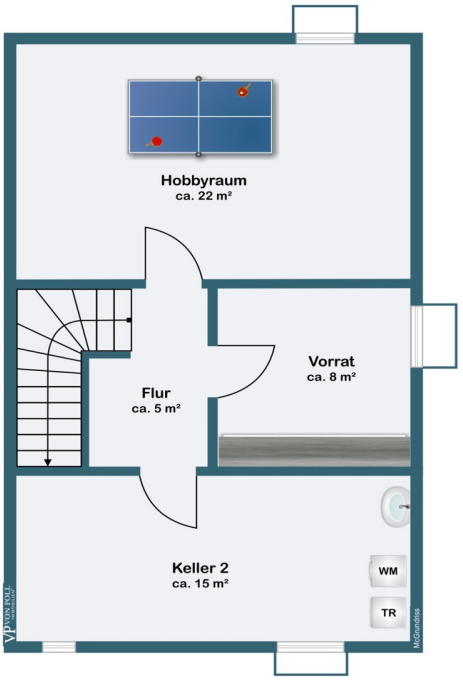
Planimetrie




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



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: 25119030 - 93053 Regensburg

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25119030 - 93053 Regensburg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25119030 - 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