Regensburg

Riservato - Una casa con anima - L'eleganza senza tempo incontra la posizione privilegiata a Ratisbona-Kumpfmühl

Codice oggetto: 25119036



PREZZO D'ACQUISTO: 725.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 165 m^2 • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 679 m^2

Codice oggetto: 25119036 - 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: 25119036 - 93051 Regensburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25119036
Superficie netta	ca. 165 m²
Tipologia tetto	a due falde
Vani	8
Camere da letto	3
Bagni	2
Anno di costruzione	1958
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 1 x Garage

Prezzo d'acquisto	725.000 EUR
Casa	Casa unifamiliare
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Piscina, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	11.08.2035
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Consumo energetico	276.3 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	H
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1958

Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

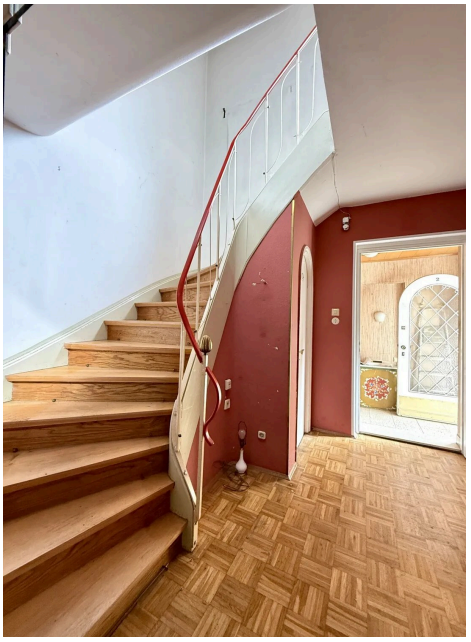
La proprietà





Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

La proprietà





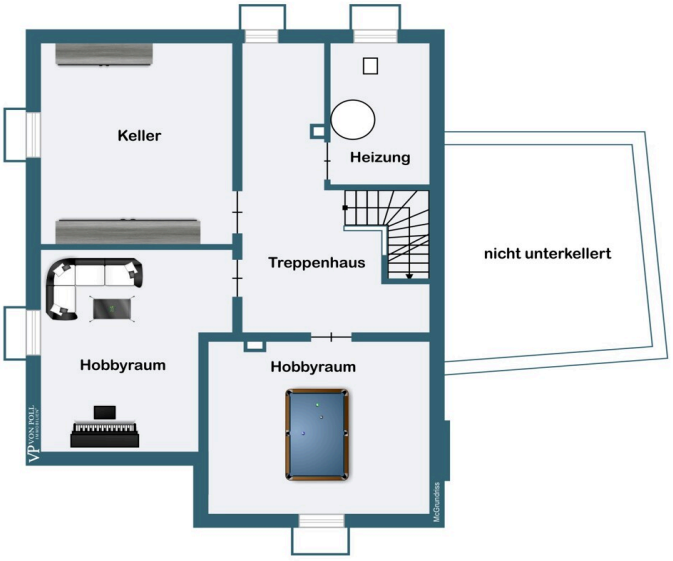
Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

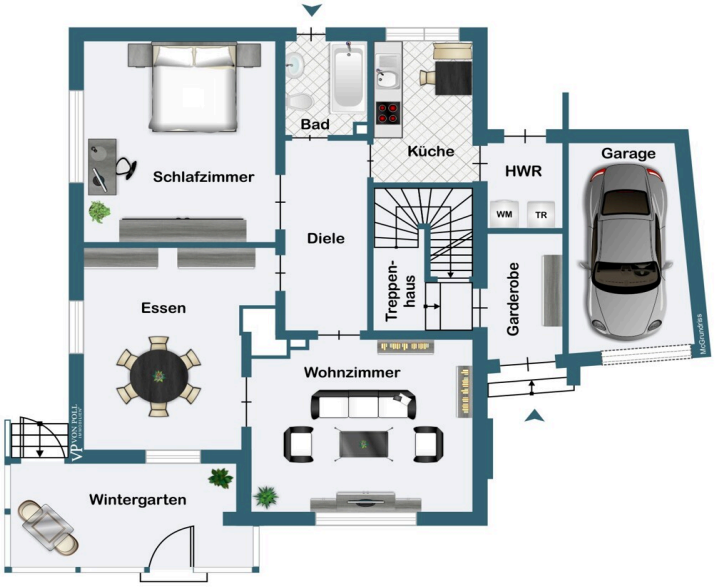
La proprietà

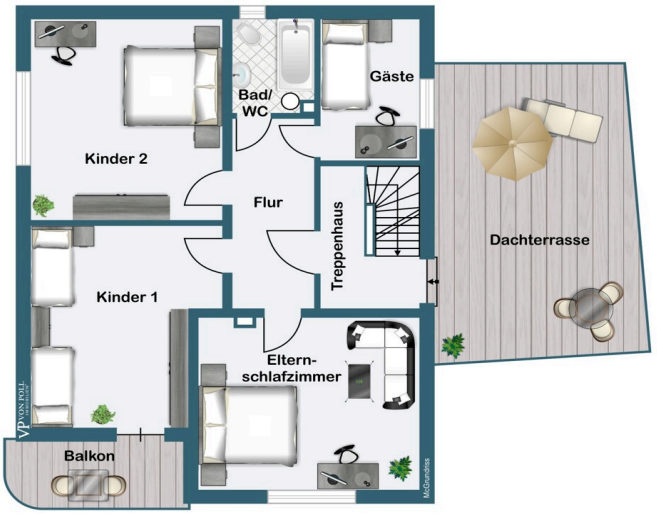


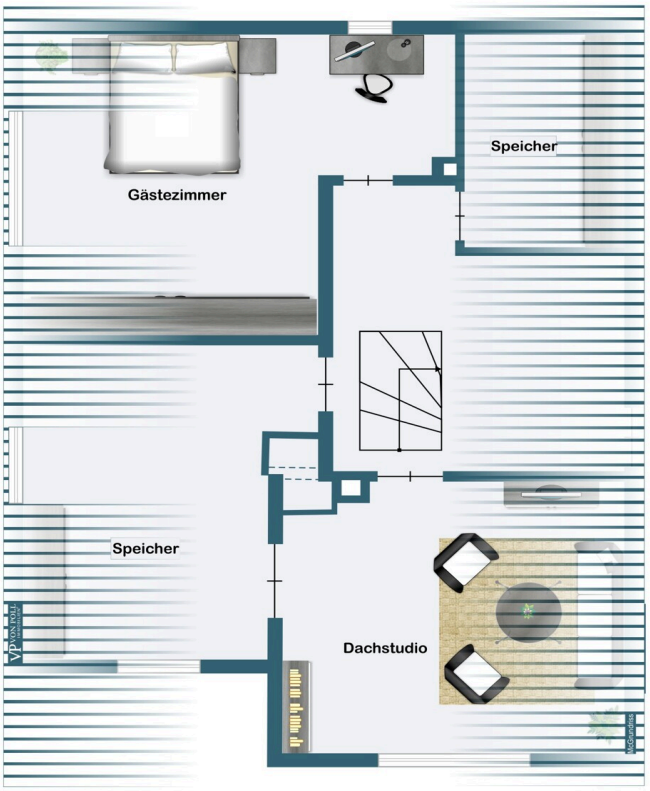
Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

Planimetrie



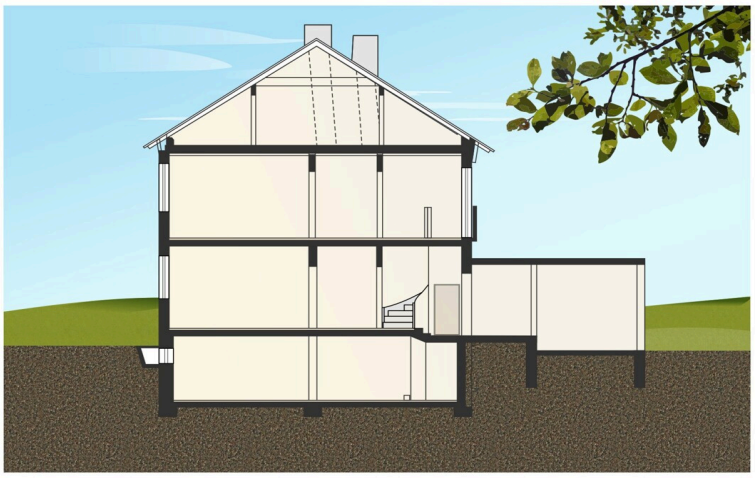

Bad
Küche
HWR
Garage
Schlafzimmer
Diele
WM
TR
Treppen-
haus
Garderobe
Essen
Wohnzimmer
Wintergarten


Kinder 2
Bad/
WC
Gäste
Flur
Treppenhaus
Dachterrasse
Kinder 1
Eltern-
schlafzimmer
Balkon


Gästezimmer
Speicher
Speicher
Dachstudio







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: 25119036 - 93051 Regensburg

Una prima impressione

Willkommen in einer der begehrtesten Wohnlagen Regensburgs – eingebettet in die ruhige Anliegerstraße erwartet Sie dieses charmante Einfamilienhaus mit all seinen Facetten. Das Haus befindet sich im beliebten Stadtteil Kumpfmühl, in einer absolut ruhigen Stichstraße, die ausschließlich von Anwohnern befahren wird – ein echtes Refugium für Familien, Menschen mit Ruhebedürfnis oder Individualisten mit Stil. Dieses freistehende Einfamilienhaus mit ca. 165 m² Wohnfläche und 8 Zimmern verbindet charmante Architektur mit wertbeständigen Materialien und viel Potenzial zur individuellen Entfaltung.

Bereits beim Betreten des Grundstücks spürt man den besonderen Charakter dieser Immobilie: Eine gepflegte Zufahrt führt durch den schön begrünten Vorgarten direkt zur Garage mit elektrischem Tor. Ein großzügiger Vorhof bietet zusätzlich Platz für ein weiteres Fahrzeug – bequem, sicher und alltagstauglich.

Ein Haus mit Geschichte – und Perspektive:
Das Einfamilienhaus wurde in massiver Bauweise errichtet und besticht durch seine klare Grundstruktur und zahlreiche liebevolle Details. Stilvoller Altbaucharme trifft hier auf teilweise Modernisierungen. Die original erhaltene Holztreppe zieht sich elegant durch alle Etagen, und die hochwertigen Fischgrät-Parkettböden verleihen dem Wohnbereich eine warme, gediegene Atmosphäre.

In den letzten Jahren wurden wichtige Modernisierungsmaßnahmen umgesetzt – darunter teilweise neue Fenster mit Doppel- und Dreifachverglasung sowie der Anbau eines lichtdurchfluteten Wintergartens, der das Haus um eine ganz besondere Wohlfühlzone erweitert, und eine Gasbrennwert-Technik Heizung im Jahr 2006.

Wohnen auf großzügiger Fläche – mit Wintergarten, Terrasse:

Im Erdgeschoss bildet das großzügige Wohnzimmer mit seinem warmen Parkett und der weitläufigen Fensterfront das Herzstück des Hauses. Es ist ein Ort für gemeinsame Stunden, für Familienleben, Gäste und Feste – oder einfach ein Glas Rotwein in stilvoller Atmosphäre. Direkt angrenzend schließt sich das große Esszimmer mit seinem herrliche Wintergarten an – ein Raum, der sich wunderbar als Rückzugsort für Lektüre, Pflanzen oder das morgendliche Frühstück in der Sonne eignet.
Die Küche ist funktional ausgestattet – mit gepflegter älterer Einbauküche und einem angrenzenden Abstellraum, der für Ordnung und Stauraum sorgt. Ebenfalls im Erdgeschoss: ein Schlafzimmer, sowie ein Badezimmer mit Dusche und Tageslicht – ideal für das ebenerdige Wohnen.

Platz für alle – im Ober- und Dachgeschoss:

Das erste Obergeschoss beherbergt zwei großzügige Kinderzimmer mit Ausblick ins Grüne – perfekt für kleine Abenteurer, kreative Teenager oder als Kombination aus Schlaf- und Spielbereich. Ein charmantes Elternschlafzimmer, ein weiterer Abstellraum sowie ein Balkon zur Südseite runden dieses Stockwerk ab. Das absolute Highlight – die großzügige Dachterrasse. Sonnenbaden mit Blick über den Garten, ein Dinner unterm Sternenzelt oder ein Glas Wein am lauen Sommerabend – dieser Ort ist wie gemacht für die besonderen Momente des Lebens.

Noch mehr Raum zum Leben und Träumen bietet das Dachgeschoss: Hier erwarten Sie ein ausgebautes Dachstudio, ein separates Gästezimmer sowie weitere Speicherflächen unter den Dachschrägen.

Ein Garten wie aus dem Bilderbuch – grün, eingewachsen, privat:
Auch vom Wintergarten aus gelangt man direkt in den geschützten Gartenbereich. Ob gemütliches Frühstück im Freien, entspanntes Lesen unter einem schattenspendenden Baum oder ausgelassene Grillabende mit Freunden – der Garten bietet zahlreiche Ecken und Möglichkeiten, sich im Grünen niederzulassen. Der Garten dieses Hauses ist ein echtes Juwel – liebevoll angelegt, eingewachsen und mit einer natürlichen Schönheit, die ihresgleichen sucht. Hohe Sträucher, alteingewachsener Baumbestand und Zierpflanzen sorgen nicht nur für Sichtschutz, sondern auch für eine ganz besondere Atmosphäre. Hier spürt man sofort: Dieser Garten lädt dazu ein, sich einfach wohlzufühlen.

Besonders hervorzuheben ist der überdachte Swimmingpool im hinteren Teil des Gartens – eingebettet zwischen Pflanzen und Beeten, mit Platz für Sonnenliegen. Die Überdachung macht ihn nicht nur pflegeleicht, sondern verlängert auch die Badesaison. Kinder planschen hier sicher und Erwachsene können in aller Ruhe ihre Bahnen ziehen – ein echter Mehrwert für alle Generationen.

Und das Beste: Trotz der ruhigen Lage mitten in der Stadt genießen Sie hier absolute Privatsphäre – ein kleines Paradies, das den Alltag vergessen lässt.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 425.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 05.10.2025 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

Dettagli dei servizi

Das Wichtigste auf einen Blick:
- Grundstück: ca. 679 m², liebevoll eingewachsen, mit überdachtem Swimmingpool
- Wohnfläche: ca. 165 m² auf 2 Etagen + teilweise ausgebautem Dachgeschoss
- Zimmeranzahl: 8 (zzgl. Nebenräume und Ausbaupotenzial)
- Baujahr: 1958, solide Substanz mit guter Bausubstanz
- Bodenbeläge: Echtholz-Fischgrätparkett, teils neuwertige Fenster (2- & 3-fach verglast)
- Garage mit elektrischem Tor + Stellplatz davor
- Wintergarten mit Zugang zum Garten
- Zwei Hobbyräume im UG, Dachstudio im DG
- große Dachterrasse + Balkon in Südausrichtung
- Einbauküche mit Abstellraum
- Energieausweis liegt vor: Bedarfsausweis, 276,3 kWh/(m²·a), Gasl-Zentralheizung (2006), Energieeffizienzklasse H
- zwei Gasthermen

Modernisierung mit staatlicher Förderung möglich:
Für dieses charmante Einfamilienhaus bestehen attraktive Fördermöglichkeiten über die KfW und das BAFA im Rahmen der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG). Maßnahmen wie Dämmung, Fenstertausch, Heizungsmodernisierung oder der Einsatz erneuerbarer Energien können mit Zuschüssen oder zinsgünstigen Krediten unterstützt werden.
Gerade bei Bestandsgebäuden wie diesem sind Sanierungsschritte mit Energieberater und individuellem Sanierungsfahrplan (iSFP) besonders förderfähig – eine wertvolle Chance für Eigentümer mit Weitblick.
Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 425.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 05.10.2025 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

Tutto sulla posizione

Exklusive Wohnlage in Regensburg-Kumpfmühl – ruhig, gewachsen und begehrt:

Das Einfamilienhaus liegt in einer der besten Wohnlagen Regensburgs – im beliebten und gewachsenen Stadtteil Kumpfmühl. Besonders hervorzuheben ist die absolut ruhige Stichstraße, in der sich das Haus befindet. Als reine Anliegerstraße, die ausschließlich von Anwohnern befahren wird, bietet sie ein Höchstmaß an Privatsphäre, Sicherheit und Lebensqualität – eine Seltenheit in stadtnaher Lage.
Kumpfmühl überzeugt durch seine zentrale und gleichzeitig grüne Lage. Die Infrastruktur ist hervorragend: In fußläufiger Umgebung finden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, sowie Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen. Auch sportliche Einrichtungen, Spielplätze und gemütliche Cafés sind schnell erreichbar – ideal für Familien und alle, die urbanes Leben mit Ruhe verbinden möchten.
Die Anbindung an die Regensburger Innenstadt ist hervorragend – ob mit dem Fahrrad, Bus oder Auto: In wenigen Minuten sind Sie im Zentrum oder an der Universität. Auch die Erreichbarkeit der A3 und A93 ist schnell und unkompliziert möglich, was Pendler und Berufstätige besonders schätzen.
Die Nachbarschaft ist geprägt von gepflegten Einfamilienhäusern, stilvollen Stadtvillen und hochwertiger Bebauung. Hier wohnt man nachhaltig werthaltig – in einem Umfeld, das durch Beständigkeit, Ruhe und ein gehobenes Wohngefühl überzeugt.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 425.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 05.10.2025 um 11.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Codice oggetto: 25119036 - 93051 Regensburg

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.8.2035.
Endenergiebedarf beträgt 276.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1958.
Die Energieeffizienzklasse ist H.

Codice oggetto: 25119036 - 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