Regensburg

Verkauft - Liebenswertes Reihenmittelhaus in einer der besten Lagen von Regensburg

??????? ????????: 24119026

???? ??????: 445.000 EUR • ?????????: ca. 170 m² • ???????: 7 • ?????? ???: 215 m²

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?? ??? ?????

??????? ????????	24119026
?????????	ca. 170 m²
????? ??????	???????? ?????
???????	7
????????? ??? ????????	2
????????	2
???? ??????????	1970
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	445.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????	???????, WC ??????????, ?????, ?????, ????????????? ???????, ????????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	06.08.2034
???? ?????????	????

????????????? ?????????	BEDARF
?????? ?????? ?????????	227.80 kWh/m²a
????????? ?????????? ????????	G
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1970

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?? ???????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

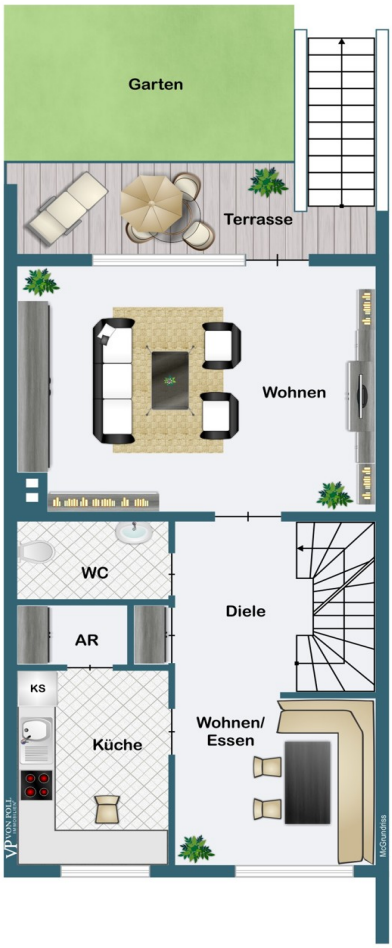
?? ???????

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

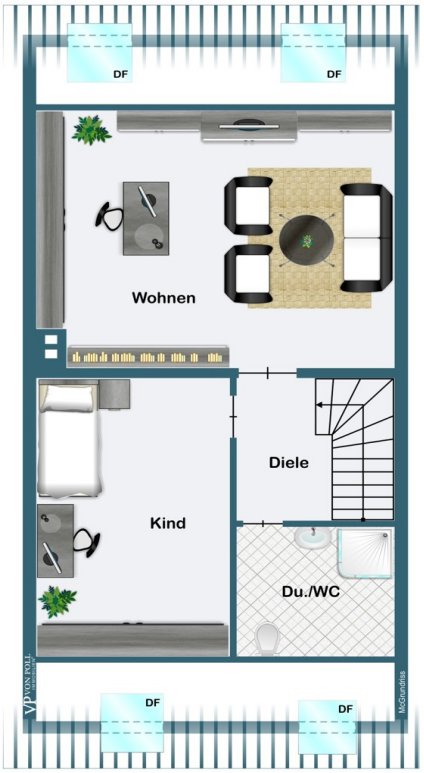
?? ???????

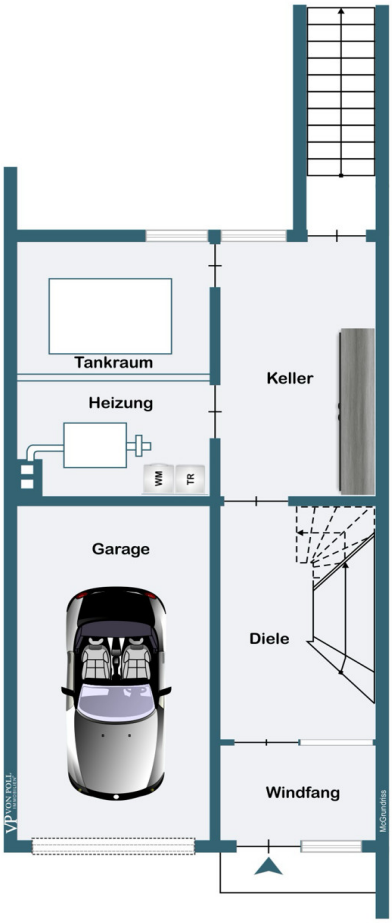
??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

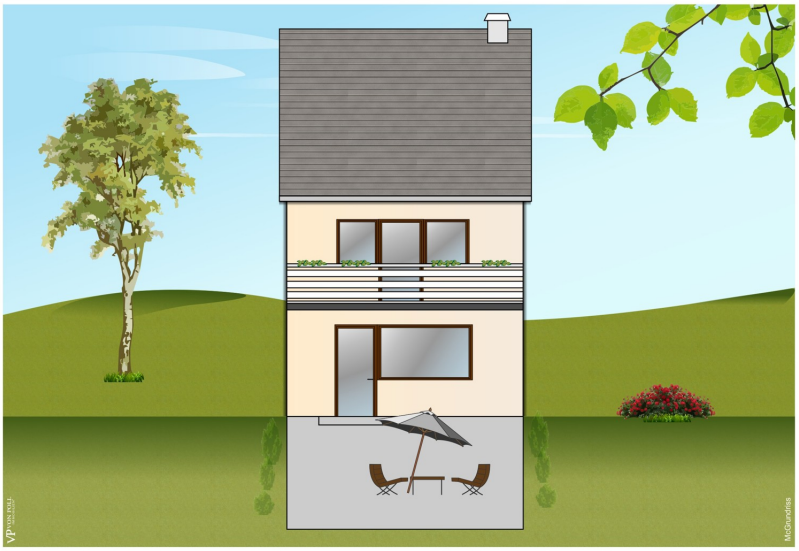
??????



Loggia
Kind
Kind
Eltern
Diele
Bad/WC


DF
DF
Wohnen
Diele
Kind
Du./WC
DF
DF


Tankraum
Heizung
WM
TR
Keller
Garage
Diele
Windfang



???? ? ?????? ??? ????? ?? ????????. ?? ???????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ?? ???? ????, ??? ????????? ?? ??????????? ??? ???????? ??? ???????????.

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

??? ????? ????????

Willkommen in Ihrem zukünftigen Traumhaus – einem wahren Juwel und Raumwunder in einer der begehrtesten Wohngegenden im südlichen Teil von Regensburg. Dieses im Jahr 1970 erbaute Reihenmittelhaus strahlt zeitlose Eleganz und gepflegte Qualität aus, die den Charme klassischer Architektur mit modernem Wohnkomfort vereint. Das Haus liegt in einer idyllischen, ruhigen Stichstraße, die vom Verkehr unberührt bleibt und somit eine besonders friedliche und sichere Wohnatmosphäre bietet. Diese exklusive Lage, umgeben von gepflegten Gärten, bietet nicht nur Ruhe und Abgeschiedenheit, sondern auch die unmittelbare Nähe zur renommierten Universität Regensburg und weiteren wichtigen Einrichtungen. Hier finden Sie das Beste aus beiden Welten: städtischen Komfort und ländliche Gelassenheit. Auf einem großzügigen Grundstück von etwa 220 Quadratmetern erstreckt sich die Wohnfläche dieses Hauses über ca. 170 Quadratmeter, verteilt auf drei Etagen. Beim Betreten des Hauses empfängt Sie eine massive Holzhaustüre, die den Charme und die Exklusivität dieser Immobilie unterstreicht. Der Eingangsbereich bietet reichlich Platz für eine Garderobe, wobei ein praktischer Einbauschrank direkt für Ordnung sorgt. Eine beeindruckende Eichentreppe führt Sie ins erste Obergeschoss, wo Sie von edlem Holzstäbchenparkett und einer großzügigen Raumaufteilung begrüßt werden. Das Wohnzimmer auf dieser Etage mit seinen großen Fensterfronten besticht durch seine Größe und Helligkeit mit viel Tageslicht und einem traumhaften Blick auf den liebevoll gepflegten, kleinen aber feinen Garten mit einem wunderschönen Pflanzenbestand, der über Jahrzehnte hinweg sorgsam gehegt wurde. Der angrenzende Essbereich lädt zu geselligen Familienessen ein, während die Einbauküche alle Annehmlichkeiten bietet, die Sie für kulinarische Erlebnisse benötigen. Eine separate Speisekammer sorgt für zusätzlichen Stauraum und Ordnung. Das Gäste-WC auf dieser Etage rundet das komfortable Wohngefühl ab. Im zweiten Obergeschoss finden Sie zwei großzügige Kinderzimmer, die beide Zugang zu einem sonnigen Südbalkon haben. Hier können die Kleinen ungestört spielen und lernen, während Sie den Blick auf den alten Baumbestand des Gartens genießen. Das Elternschlafzimmer bietet ausreichend Platz für Komfort und Erholung, und das stilvoll gestaltete Badezimmer mit zwei Waschbecken, einer großen Badewanne und einer Dusche erfüllt alle Anforderungen an ein modernes Familienbad. Das Dachgeschoss bietet Ihnen zusätzliche Flexibilität und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres Badezimmer mit Dusche ermöglicht die Schaffung eines separaten Gästebereichs, während das großzügige Dachstudio sich ideal als Homeoffice oder gemütliches Wohnzimmer eignet. Ein weiteres Zimmer kann als zusätzliches Schlafzimmer genutzt werden, je nach Ihren Bedürfnissen. Ein besonderes Highlight dieses Hauses ist das von Blicken geschützte Gartenareal. Mit altem Baumbestand und üppiger Vegetation bietet dieser Garten ein

wahres Paradies für Hobbygärtner und Kinder gleichermaßen. Der großzügige Terrassenbereich lädt dazu ein, sonnige Tage im Freien zu genießen und zur Ruhe zu kommen. Nicht zu vergessen ist die große Garage, die sich direkt im Erdgeschoss des Hauses befindet und Ihnen bequemen und sicheren Schutz für Ihr Fahrzeug bietet. Besonders praktisch ist, dass der Keller und das Lagerregal ebenerdig liegen, sodass Sie mühelos Vorräte und Getränkekisten direkt aus dem Auto ins Haus bringen können. Darüber hinaus finden Waschmaschine und Trockner bequem Platz im Heizungsraum. Zusätzlich gibt es einen Stellplatz im Vorhof, der weiteren Platz für ein zweites Auto bietet, was besonders praktisch für Familien ist. Diese Immobilie bietet eine seltene Gelegenheit, in einer der besten Lagen Regensburgs ein Zuhause zu finden, das sowohl durch seine Lage als auch durch seine liebenswerte Ausstattung besticht. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der außergewöhnlichen Atmosphäre dieses Raumwunders verzaubern. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 29.09.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

????????????? ??? ???????

- Exklusive Wohngegend im südlichen Teil von Regensburg
- Ruhige Stichstraße ohne Durchgangsverkehr, ideal für Familien und Menschen, die Ruhe suchen
- Nahe Universität, Fachhochschule und Universitätsklinikum, ideal für Akademiker und Berufstätige
- Schnelle Anbindung an die historische Altstadt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Angeboten
- Gute öffentliche Verkehrsanbindung mit einer Bushaltestelle in der Nähe
- Sicheres und privates Wohnumfeld in einer der begehrtesten Lagen von Regensburg
- Baujahr 1970, stets gepflegt und in sehr gutem Zustand

170 qm Wohnfläche auf ca. 220 qm Grundstück, verteilt auf drei Etagen

- Raumwunder mit acht Zimmer, ideal für Familien mit mehreren Kindern
- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht und Blick in den gepflegten Garten
- sonniger Südbalkon mit Blick auf den alten Baumbestand im Garten
- Einbauküche und angrenzender Hauswirtschaftsraum
- Zwei Badezimmer, eines mit Badewanne und Dusche, das andere mit Dusche
- Geräumiges Dachstudio mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (z.B. Homeoffice, Gästezimmer)
- geschützter Garten mit altem Baumbestand und Terrassenbereich
- Eigene Garage im Erdgeschoss und zusätzlicher Stellplatz im Vorhof

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 29.09.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

??? ??? ??? ?????????

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden im südlichen Teil von Regensburg, eingebettet in eine ruhige und idyllische Stichstraße, die vollkommen frei von Durchgangsverkehr ist. Diese Lage bietet eine seltene Kombination aus städtischer Nähe und friedlicher Abgeschiedenheit. Die Straße wird hauptsächlich von Anwohnern genutzt, was für eine äußerst ruhige und sichere Wohnatmosphäre sorgt, ideal für Familien und alle, die Wert auf Ruhe und Privatsphäre legen. Obwohl das Haus in einer so ruhigen Umgebung liegt, ist es dennoch hervorragend an die städtische Infrastruktur angebunden. Die renommierte Universität Regensburg sowie die Fachhochschule und das Universitätsklinikum befinden sich in unmittelbarer Nähe, was diese Lage besonders attraktiv für Akademiker und Berufstätige macht. Zudem erreichen Sie die historische Altstadt von Regensburg, bekannt für ihre reiche Geschichte und lebendige Kulturszene, in wenigen Minuten. Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und kulturelle Angebote, die das urbane Leben bereichern. Die öffentlichen Verkehrsanbindungen sind ebenso ausgezeichnet. Eine Bushaltestelle befindet sich nur wenige Gehminuten entfernt, wodurch Sie schnell und unkompliziert alle wichtigen Ziele in der Stadt erreichen können. Auch für Pendler ist die Lage ideal, da der Hauptbahnhof und die großen Verkehrsadern der Stadt gut erreichbar sind. Diese Lage verbindet auf einzigartige Weise die Vorzüge einer ruhigen, verkehrsfreien Wohnstraße mit der Nähe zu den wichtigen städtischen Einrichtungen und dem kulturellen Leben Regensburgs. Es ist der perfekte Ort für alle, die ein harmonisches Wohnumfeld suchen, ohne auf die Annehmlichkeiten der Stadt verzichten zu müssen. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 325.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 29.09.24 von 11.00 Uhr bis 12.00 Uhr möglich. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

????? ???????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 6.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 227.80 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1970. Die Energieeffizienzklasse ist G.

??????? ????????: 24119026 - 93051 Regensburg

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11 ??????????????
E-Mail: regensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com