Regensburg

# Verkauft - Bevorzugtes Wohnen mit schönem Ausblick am Sallerner Berg!

***VP azonosító: 22119024***

**VÉTELÁR:** 510.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 180 $m^2$ • **SZOBÁK:** 7 • **FÖLDTERÜLET:** 348 $m^2$

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**


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

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 22119024 |
| Hasznos lakótér | ca. 180 m² |
| Szobák | 7 |
| Hálószobák | 2 |
| FÜRDOSZOBÁK | 2 |
| ÉPÍTÉS ÉVE | 1985 |
| PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK | 1 x Garázs |

| | |
|---|---|
| Vételár | 510.000 EUR |
| Ház | Családi ház |
| Jutalék | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / Felújítás | 2022 |
| AZ INGATLAN ÁLLAPOTA | Karbantartott |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat, Beépített konyha |

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| F?tési rendszer | Központif?tés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 19.07.2031 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végs? energiafogyasztás | 126.40 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | E |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 1985 |

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

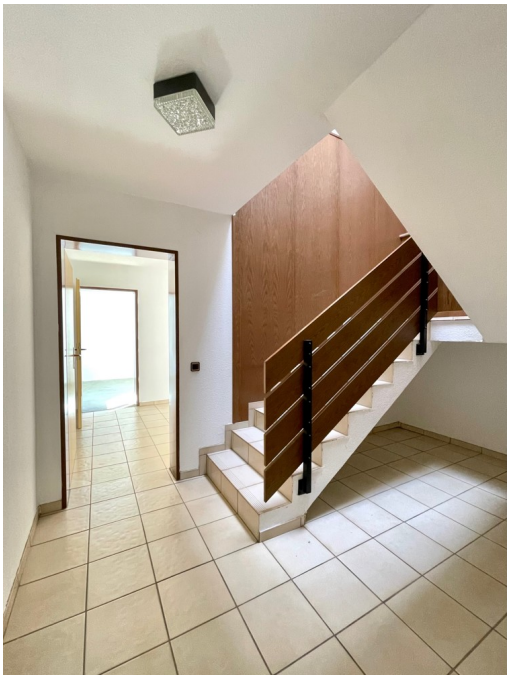
# Az ingatlan

VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Az ingatlan



**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

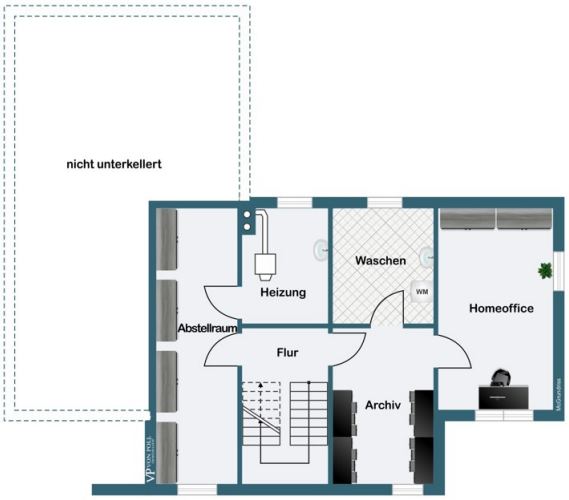
# Az ingatlan

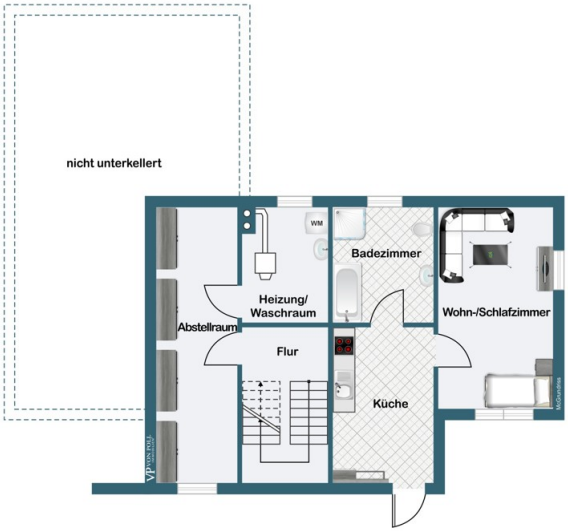
**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Az ingatlan

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Alaprajzok






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

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Az elso benyomás

In einer der begehrtesten Wohngegenden von Regensburg, am Sallerner Berg, befindet sich dieses attraktive Einfamilienhaus mit einem sehr gepflegten Gartengrundstück, welches einen schönen Panoramablick von dem Dreifaltigkeitsberg bis zu den Winzerer Höhen bietet. Dieser Bungalow ist in einer zeitlosen und modernen Architektur im Bauhaustil gebaut, befindet sich in attraktiver Süd-Hanglage und verfügt über eine großzügige Wohnfläche von ca. 180 qm, welche sich auf zwei Wohnetagen erstreckt. Insgesamt stehen sieben Zimmer mit einem großen Badezimmer und einer Küche zur Verfügung. Optional besteht auch die Möglichkeit durch einen weiteren Hauseingang im Erdgeschoss eine Nutzung für eine Einliegerwohnung mit einem großen Wohnbereich, einem zweiten Badezimmer und einer Küche. Somit bietet dieses Einfamilienhaus viel Platz für die Kinder, Gäste, Au-Pair, und einem ruhigen Homeofficebereich. Die offene Raumaufteilung eröffnet zudem viel Spielraum für das individuelle Wohnkonzept und erfüllt somit die höchsten Ansprüche an das Wohnen. Betreten Sie durch den Haupteingang zunächst das einladende Entree, welches mit seiner Lichtkuppel viel Tageslicht hereinlässt und viel Platz mit großen Einbauschränken für eine Garderobe bieten kann. Gleich im Anschluss befindet sich eine praktische Gäste-Toilette. Gelangen Sie nun anschließend zum Herzstück der Immobilie: Dem repräsentativen offenen Wohn- und Esszimmerbereich, welcher mit seinen bodentiefen Panorama-Fenster einen sehr schönen weiten Ausblick bis zu dem Dreifaltigkeitsberg und die Winzerer Höhen bietet. Dieser gesamte Wohnbereich im Wohnzimmer mit einem hochwertigen Parkettboden belegt und ist offen gestaltet, und kann individuell nach Ihren Wünschen eingerichtet werden. Somit findet sich dort auch noch ausreichend Platz für ein Klavier und zusätzlich noch eine große Wohnlandschaft. Weiterhin bietet der Essbereich zudem auch genügend Platz für einen sehr großen Esstisch, welcher den Mittelpunkt des Raumes bildet. Zudem steht hier auch ein hochwertiger stillvoller Kaminkachelofen zur Verfügung, welcher an kalten Wintertagen behagliche Wärme schenkt. Gleich im Anschluss befindet sich die Küche, welche nach ihren eigenen individuellen Ansprüchen mit einer neuen Einbauküche ausgestattet werden kann. Von dem Wohnzimmer gelangen Sie auf die große und sehr sonnige Südterrasse, welche sich perfekt eignet, um ihre Gäste zu empfangen und laue Sommerabende entspannt mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Durch die bereits vorhandene Markise können Sie sich zudem jeder Wetterlage problemlos anpassen. Dieser Idyllische Garten ist liebevoll mit einem ausgewählten Pflanzenbestand gestaltet worden. Und der gepflegte Rasen rundet den traumhaften Garten ab und ermöglichen es Ihnen, Ihre persönliche Garten-Oase in absoluter Ruhe zu erschaffen! Durch die absolut ruhige Lage hören Sie auf diesem Anwesen nur die Geräusche der Natur. Auch das große Tageslicht-Bad in dieser Etage wird Sie

überzeugen: So verfügt das Badezimmer über eine Dusche und eine zusätzliche Badewanne, in der sie nach einem langem Tag Ruhe und Erholung finden. Als besonderes Highlight ist durch das große Fenster ein direkter Blick auf den Dreifaltigkeitsberg gegeben, einer der imposanten Wahrzeichen Regensburgs. In dieser Wohnebene sind zudem drei weitere geräumige Zimmer vorhanden, welche sich beispielsweise ideal als Elternschlafzimmer mit den zwei Kinderzimmer eignen. Für sehr viel Tageslicht in diesen Räumlichkeiten sorgen die sehr großen und hochwertigen Holzfenster. Die untere Wohnetage des Hauses, welcher aufgrund der Hanglage ebenso lichtdurchflutet ist wie das Obergeschoss, bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten für den individuellen Wohnanspruch. So kann der bereits vorhandene große Wohnraum ebenso variabel als Homeoffice-, Gästebereich oder als weiteres Jugendzimmer genutzt werden. Auch kann diese Wohnetage mit einer weiteren Küche und einem weiteren Tageslicht-Badezimmer ausgestattet werden. Je nach Bedarf kann somit eine eigenständige Wohneinheit – Einliegerwohnung mit einem eigenen Hauseingang entstehen, so dass sich diese Immobilie auch ideal für einen Mehrgenerationenhaushalt eignet. Ein Lagerraum und ein Wasch- Heizungsraum bieten auch hier genug Platz für Individualisten. In unmittelbarer Nähe befindet sich die eigene Garage mit einem kurzen und direkten Weg zu dem Einfamilienhaus. In den letzten Jahren sind umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen an dieser Immobilie gewesen mit einer modernen Heizung in Gas-Brennwerttechnik, vollständige Modernisierung des Daches mit neuer Attikaverblechung und Lichtkuppeln. Lassen Sie sich dieses einzigartige und auf dem Regensburger Immobilienmarkt sehr rares Angebot in Traumlage nicht entgehen und lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung überzeugen!

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Részletes felszereltség

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 425.000 Euro.
- sehr begehrte und ruhige Wohnlage am Sallerner Berg
- traumhafter Ausblick auf den Dreifaltigkeitsberg bis zu den Winzerer Höhen
- Architektur in einem zeitlosen Bauhausstil
- nicht einsehbares, sonniges Gartengrundstück
- optionale Einliegerwohnung mit eigenem Hauseingang möglich
- hochwertiger Parkettboden
- gemütlicher Kaminofen
- umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen
- Garage
- Einkaufsmöglichkeiten zu dem großem Einkaufszentrum Alex-Center in direkter Nähe
- Naherholungsgebiet Regenufer mit seinen Badeinseln in wenigen Gehminuten erreichbar

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# Minden a helyszínr?l

Der Sallerner Berg ist bekannt für seine schönen, exklusiven Architekten-Wohnhäuser und den atemberaubenden Ausblick auf die Stadt Regensburg und den Dom. Zahlreiche idyllische Parks wie der Aberdeenpark befinden sich direkt vor der Haustüre. Am Regen entlang nur wenige Meter zu Fuß entfernt, sind zahlreiche Badebuchten sowie auch schier endlose Radwege für die Erholung und Freizeitgestaltung. Die Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten erreichen Sie in nur wenigen Minuten bequem mit dem Auto. Das Alexcenter mit Apotheken, dem Kaufland und diversen Geschäften, ist nur 5 Minuten entfernt. Aber auch Stadtamhof mit seinem bezaubernden Flair und den schönen Restaurants erlangen Sie in nur ca. 15 Minuten zu Fuß. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Bushaltestelle mit regelmäßig verkehrenden Anbindungen in die Innenstadt. Mehrere Supermärkte, die Grundschule und ein Gymnasium, viele Cafés - Bäckerei und ein Ärztehaus befinden sich ebenso in der Umgebung, eine Grundschule sogar direkt auf dem Sallerner Berg. Die unmittelbarer Lage zu der Autobahn und dem Donaueinkaufszentrum - Innenstadt steigern die Attraktivität dieser Wohnlage.

**VP azonosító: 22119024 - 93057 Regensburg**

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.7.2031. Endenergieverbrauch beträgt 126.40 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**VP azonosító: 22119024 - 93057 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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com