

Regensburg

# Verkauft! Charmantes Wohnen in bester Lage am Galgenberg!

Objektnummer: 23119008



KAUFPREIS: 595.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 175 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 445 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23119008	Kaufpreis	595.000 EUR
Wohnfläche	ca. 175 m <sup>2</sup>	Haustyp	Einfamilienhaus
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,6675 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9	Modernisierung / Sanierung	2020
Schlafzimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	3	Bauweise	Massiv
Baujahr	1965	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	172.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	09.03.2033	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1965



Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Die Immobilie

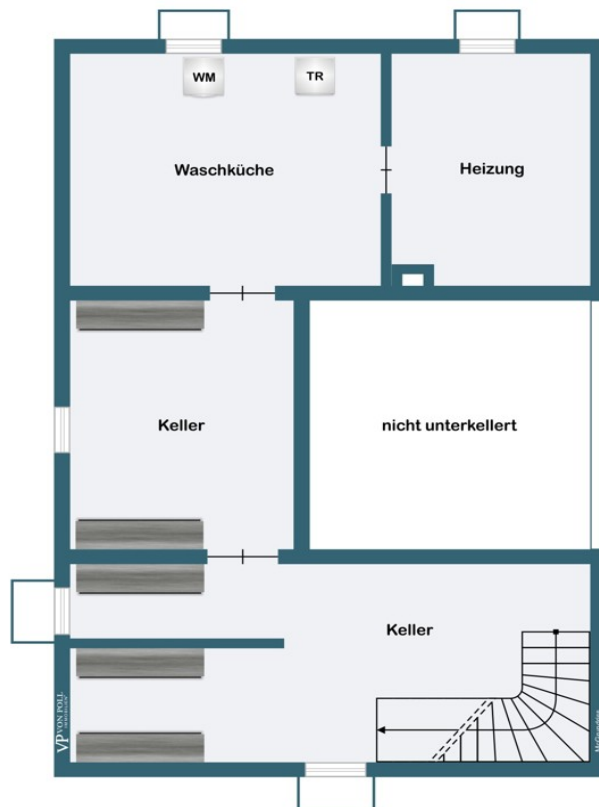




Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

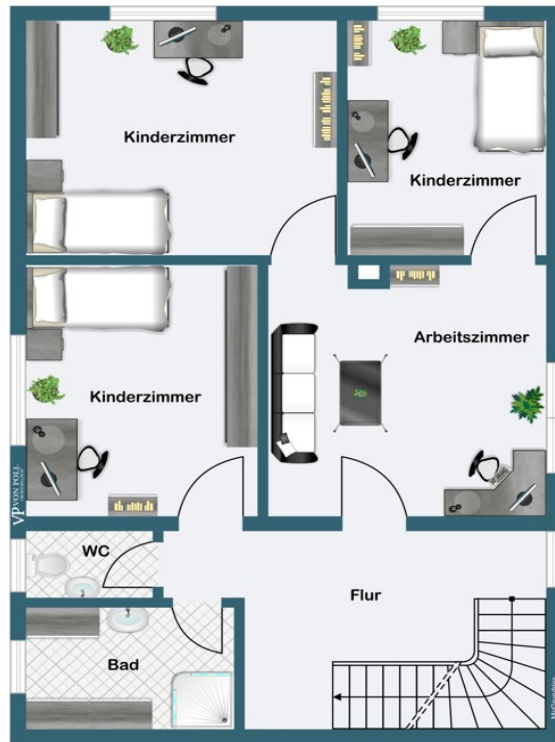
## Grundrisse













Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Ein erster Eindruck

Treten Sie ein in das repräsentative Einfamilienhaus mit einem charmanten Charakter. Perfekt kombiniert, setzt sich diese Immobilie in einer sehr begehrten ruhigen Wohnlage am Galgenberg, mit seiner überdurchschnittlichen Wohnfläche von ca. 175 qm auf insgesamt neun Zimmer verteilt, und einem gepflegten Gartengrundstück von ca. 450 qm zusammen. Die Ausstattung des eleganten Einfamilienhauses ist hochwertig und in einem sehr gepflegten Zustand. Der Charme dieses Hauses macht sich bereits bei dem repräsentativen Einfahrtsbereich und dem gepflegten Garten bemerkbar. Nachdem Sie durch die Haustüre den einladenden Windfang mit Garderobe durchschritten haben, gelangen Sie in die großzügige Diele und dem Treppenhaus mit seiner eleganten Holztreppe, welche mit seinem hochwertigen Holzgeländer und Holzhandlauf harmonisierend die verschiedenen Etagen miteinander verbindet. Nachdem Sie diese Bereiche durchschritten haben, gelangen Sie in das großzügige Wohnzimmer, welche das Herzstück des Hauses bildet: Dieses überzeugt mit seinem überdurchschnittlich großen Raumangebot, welches nicht nur genügend Platz für eine große Couchlandschaft bietet, sondern schafft durch seine großen Fensterfronten mit Blick in das grüne Gartenidyll einen perfekten Ort für heimelige Stunden mit der ganzen Familie. Das Wohnzimmer ist, ebenso wie die meisten Räume mit einem stilvollen, wertigen Parkettboden verlegt. Von hier ist auch der Zugang zu einer großen Südterrasse gegeben, welche zu fröhlichen Grillabenden oder auch einfach nur zum Sonnen einlädt. Ein weiteres Highlight, durch das die Immobilie besticht ist die gepflegte Gartenfläche, welche zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten bietet, und nicht nur im Sommer zum Entspannen einlädt: Einer der Terrassenbereiche verfügt bereits über eine Pergola für einen durchdachten Sonnenschutz und spendet im Hochsommer viel Schatten. Die bereits sehr hohe Hecke bietet viel Sichtschutz und der gepflegte Rasen mit mehreren Beeten genügend Platz, um beispielsweise eine Spielecke für die Kinder anzulegen, und ermöglicht es Ihnen Ihre persönliche Garten-Oase in absoluter Ruhe zu erschaffen! Dieses charmante Schmuckstück im Grünen wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühloase inmitten der Stadt. Die großzügige Küche präsentiert sich in zeitlosem, sehr geschmackvollem Design und fügt sich somit optimal zu dem Gesamtbild zu den einladenden Wohnbereichen ein. Mattschwarz und mit hochwertiger Steinoptik-Arbeitsplatte, sowie bereits mit allen wichtigen technischen Geräten wie Backofen und Spülmaschine von namhaften Herstellern ausgestattet: Hier kann ein jeder Hobbykoch den Kochlöffel schwingen und die feinsten Gerichte zubereiten. Das große Esszimmer ist mit einem offenen Durchgang zu erreichen und überzeugt auf ganzer Linie: Dieses bietet viel Platz für einen großen Esstisch, welcher den Mittelpunkt des Raumes bildet, und an dem die ganze Familie ihren Platz finden kann. Von den insgesamt drei Badezimmern



befindet sich auf dieser Wohnebene das großzügige und moderne Tageslichtbad, welches keine Wünsche offenlässt: Dieses bietet nicht nur zwei Waschbecken, sowie eine praktisch große Glasdusche, sondern verfügt darüber hinaus über eine gemütliche große Eckbadewanne, in der Sie nach einem langen Arbeitstag stets ihre Ruhe und Entspannung finden können. Mit der eleganten Holzterrasse gelangen Sie in das erste Obergeschoss. Dort befinden sich die weiteren großen Schlaf-, Ankleide- und Kinderzimmer, welche für die individuelle Nutzung zur Verfügung stehen. Derzeit wird diese Etage eigens für die Kinder mit ihrem Wohnbereich für drei Kinderzimmer und einem eigenen Badezimmer mit Dusche und Gäste-WC genutzt. Auch hier werden die Räumlichkeiten durch die vielen Fenster stets lichtdurchflutet und sind mit einem hochwertigen Parkettboden versehen. Im obersten Stockwerk befindet sich das einladende sehr große ausgebaute Dachstudio und bietet mit der sehr hohen und eleganten Eichholzbalkendecke, den verschiedenen Wohn- und Arbeitsbereichen ein sehr angenehmes Raumgefühl. Hier ist der perfekte Ort, an dem sich zum Beispiel der Hobbykünstler sein Atelier einrichten kann, oder die Kinder ihr eigenes Reich zum Spielen haben. Weiterhin hält sich ein weiteres, etwas kleineres Zimmer zur individuellen Nutzung bereit. Derzeit wird diese Etage für die Eltern als großzügiger Schlafbereich mit einem anschließenden Ankleideraum verwendet. Aber auch die Verwendung für einen eigenständigen Wohnbereich bei Gastaufgabe oder für eines der älteren Kinder mit der bereits vorhandenen Einbauküche und vorhandenem Badezimmer ist möglich. Auch der voll ausgebaute Keller überzeugt: mit viel Lagerfläche und ein Wasch- und Heizungsraum bieten auch hier genug Platz für Individualisten. Der großzügige Einfahrtsbereich mit einer geräumigen Doppelgarage und ein großes Gartenhäuschen runden dieses seltene und begehrte Immobilienangebot in bester Wohnlage ab! Das Einfamilienhaus wurde stets im sehr gepflegten Zustand gehalten und im Jahr 2011 die Heizungsanlage auf ein energieeffizientes Gasbrennwerttechniksystem umgestellt. Die Kunststoffenster verfügen über eine Wärmeschutzverglasung und über energieeffiziente Vorbaurolläden. Lassen Sie sich dieses Schmuckstück nicht entgehen und lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung überzeugen! Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 595.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 23.04.23 von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Ausstattung und Details

- sehr ruhige und begehrte Wohnlage am Galgenberg
- hochwertige und gepflegte Ausstattung
- neuwertige Einbauküche
- ausgebautes Dachgeschoss als eigenständige Wohnung
- drei Badezimmer
- gepflegter großer Garten mit verschiedenen Terrassenbereiche
- Rollläden an allen Fenstern
- Gartenhäuschen für die Utensilien
- neuwertige Heizungsanlage mit Gasbrennwert-Technik
- Doppelgarage

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 595.000 Euro.

Besichtigungszeitraum am Sonntag, 23.04.23 von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung

**Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg**

## Alles zum Standort

Familienfreundlich, ruhig und dennoch zentrumsnah. Erfüllen Sie sich mit diesem charmanten Einfamilienhaus Ihre Wohnträume! Die Immobilie befindet sich in begehrter Lage im Regensburger Süden, dem Galgenberg – Das Gebiet zeichnet sich nicht nur durch eine idyllische Umgebung mit zahlreichen Parks und Grünflächen aus, sondern ist zugleich durch mehrere stetig verkehrende Busanbindungen perfekt an das Regensburger Nahverkehrsnetz integriert. Auch Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen, Bäcker, Metzger und ärztliche Versorgungseinrichtungen sind bequem erreichbar. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 595.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 23.04.23 von 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung



**Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg**

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 9.3.2033. Endenergieverbrauch beträgt 172.40 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

Objektnummer: 23119008 - 93053 Regensburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Regensburg  
E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)