

Regensburg

# Verkauft - Ihr Familienglück in schöner ruhiger Wohnlage!

CODE DU BIEN: 22119029b



PRIX D'ACHAT: 520.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 180 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 7 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 640 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	22119029b
Surface habitable	ca. 180 m <sup>2</sup>
Type de toiture	à deux versants
Pièces	7
Chambres à coucher	3
Salles de bains	2
Année de construction	1965
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	520.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2020
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	174.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	20.09.2032	Classement énergétique	F
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## La propriété



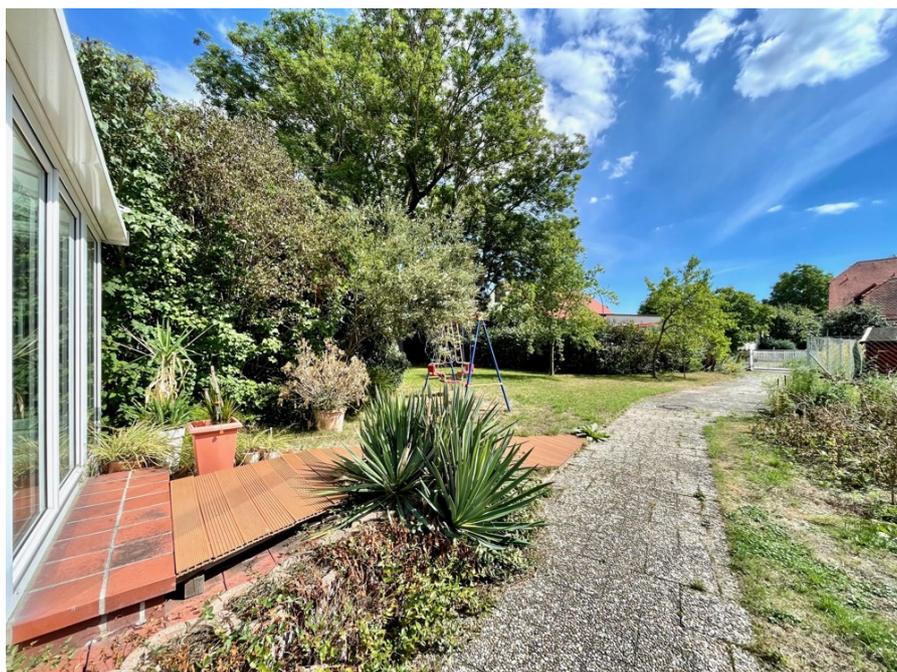
CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## La propriété



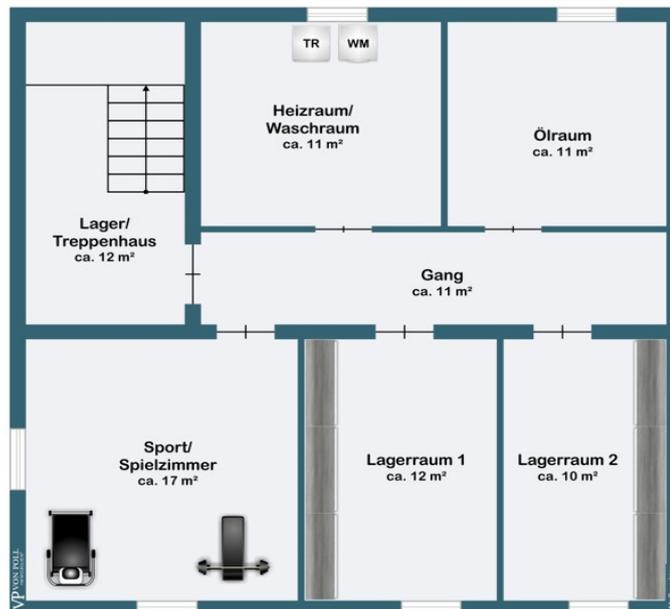
CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

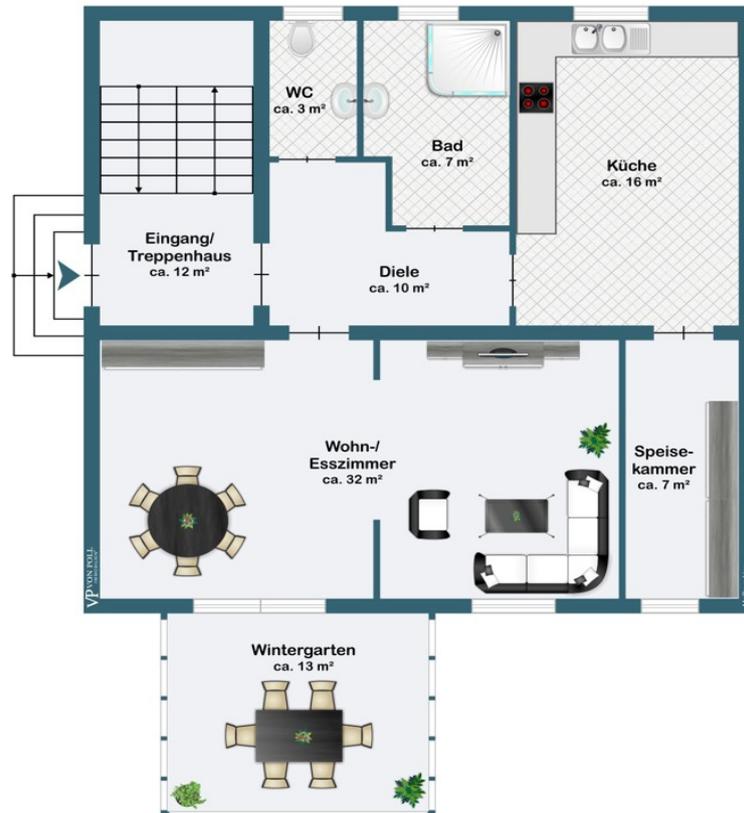
## La propriété



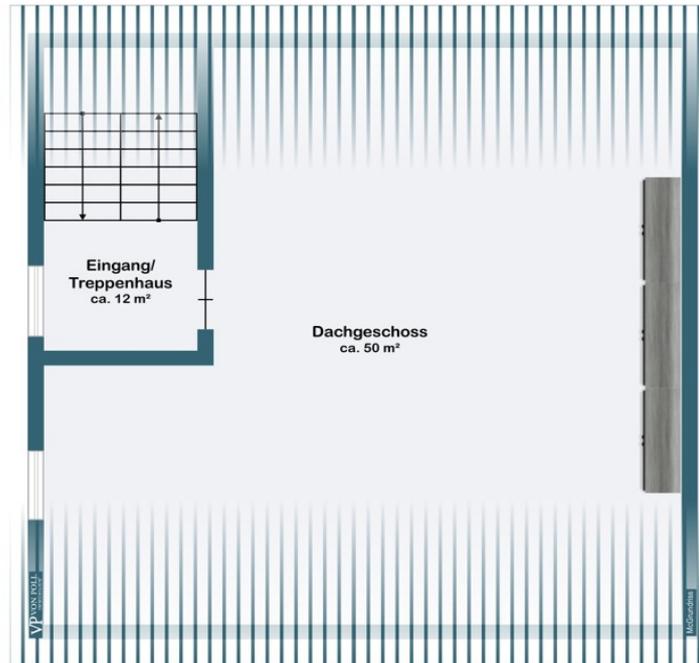
CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

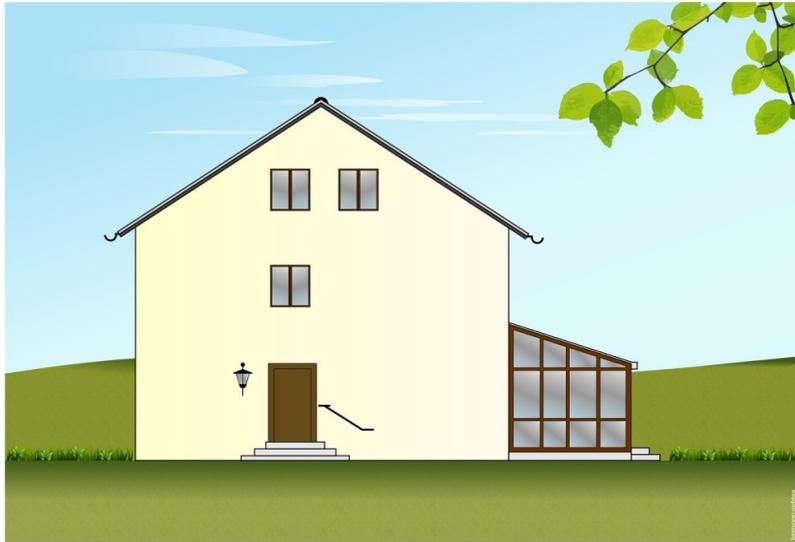
## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg**

## Une première impression

Weitere Wohnfläche könnte sich in einem nachträglich ausgebauten Dachgeschoss ergeben, welches ideal als Homeoffice oder Kinderspielzimmer genutzt werden kann. Auch hier könnten große Dachflächenfenster für viel Tageslicht sorgen. Auch das Untergeschoss hat sehr viel Platz zu bieten und kann ganz nach Ihren Wünschen gestaltet werden: so befindet sich dort bereits ein sehr großes Sport- Spielzimmer, zwei Lagerräume und ein Wasch- Heizungsraum bieten auch hier genug Platz für Individualisten. Eine große Doppelgarage seitlich vor dem Gartenbereich ist gegeben. Lassen Sie sich dieses sehr gute Immobilienangebot nicht entgehen und lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung überzeugen!

**CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg**

## Détails des commodités

- bevorzugte Wohnlage in Regensburg
- großes Ein- optional Mehrfamilienhaus mit 10 Meter in der Breite
- gepflegtes und sehr großes Gartengrundstück
- weitere Wohnfläche im Dachgeschoss möglich
- moderner Wintergartenanbau
- Untergeschoss mit Hobbyraum
- Doppelgarage

Modernisierung:

2020 – Schnellstes Internet (200 – 500 Mbits) , Installation Richtfunkantenne

2020 – Bad Erdgeschoß, komplette Renovierung und Umbau ( begehbare Dusche statt Badewanne)

2019 – Neues Dach und Neuer Putz für die 2 gemauerte Garagen

2018 – Neue Heizungsanlage mit Kaminerneuerung

2003 – Wintergarten Anbau

2001 – Fassadenanstrich des Gesamthauses

2001 – Neues Dach und Neue Kaminanlage

1994 – Kanalbau / Kanalanschluß

**CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg**

## Tout sur l'emplacement

Diese Immobilie befindet sich in dem beschaulichen Stadtteil Irl im südlichen Osten, nahe der historischen Altstadt. Zentral Wohnen und dennoch dem Alltagsstress entfliehen - Besser könnte man die Lage des südlichen Ostens von Regensburg nicht beschreiben: Die Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten erreichen Sie in nur wenigen Minuten per Fahrrad oder noch schneller bequem mit dem Auto. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Bushaltestelle mit regelmäßig verkehrenden Verkehrsanbindungen in die Innenstadt sowie zu den Top-Arbeitgebern Regensburgs. Mehrere Supermärkte, Grundschule und Gymnasium, Cafés, Bäckerei und ein Ärztehaus befinden sich ebenso in der Umgebung. Auch das Kneitinger-Wirtshaus, einer der ältesten Biergärten Regensburgs sowie weitere vielfältige Restaurants laden in nur wenigen Schritten Entfernung zum Verweilen ein. Die Autobahnen A3 und A93 sowie sämtliche Fernstraßen sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar und die internationalen Flughäfen Nürnberg und München liegen nur ca. eine Autostunde entfernt. Ebenso nicht zu vergessen sind zudem die idyllischen Fuß- und Radwege entlang des Donauufers, die zur Entspannung sowie zur aktiven Freizeitgestaltung einladen.

**CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2032. Endenergiebedarf beträgt 174.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964. Die Energieeffizienzklasse ist F.

CODE DU BIEN: 22119029b - 93055 Regensburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Ratisbonne  
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)