

Regensburg

# Verkauft - Ihr Familienglück in schöner ruhiger Wohnlage!

????????? ??????????: 22119029b



???? ??????: 520.000 EUR • ??????????: ca. 180 m<sup>2</sup> • ??????: 7 • ?????? ????: 640 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

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

???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	22119029b	????? ???????	520.000 EUR
????????????	ca. 180 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ???????	?????????????? ??????		
?????????	7		
???????????? ???	3		
????????????		????? ??????????????	2020
????????????	2	?????????	???????
????? ??????????????	1965	??????????????	
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ??????, ??????

???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	174.20 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ????????? ???	20.09.2032	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1964



???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

?? ?????????





???????? ?????????: 22119029b - 93055 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

?? ?????????





???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

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



???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

?? ?????????





???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

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



???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

?? ?????????





???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

?? ?????????





???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

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



???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

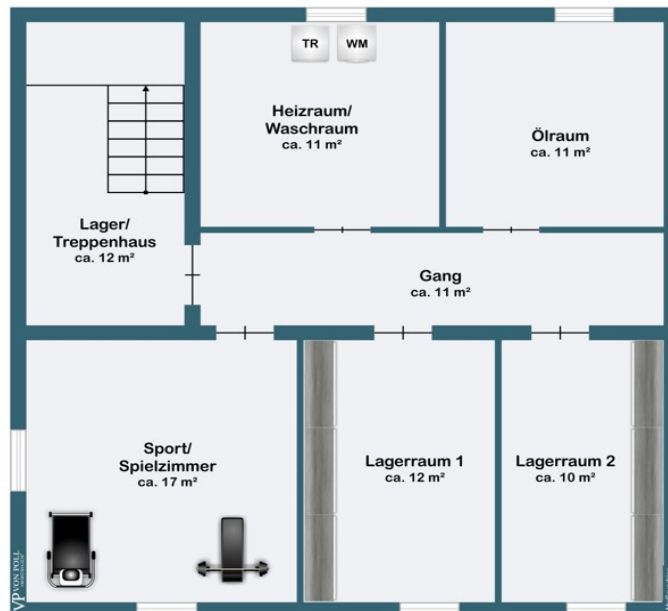
?? ?????????

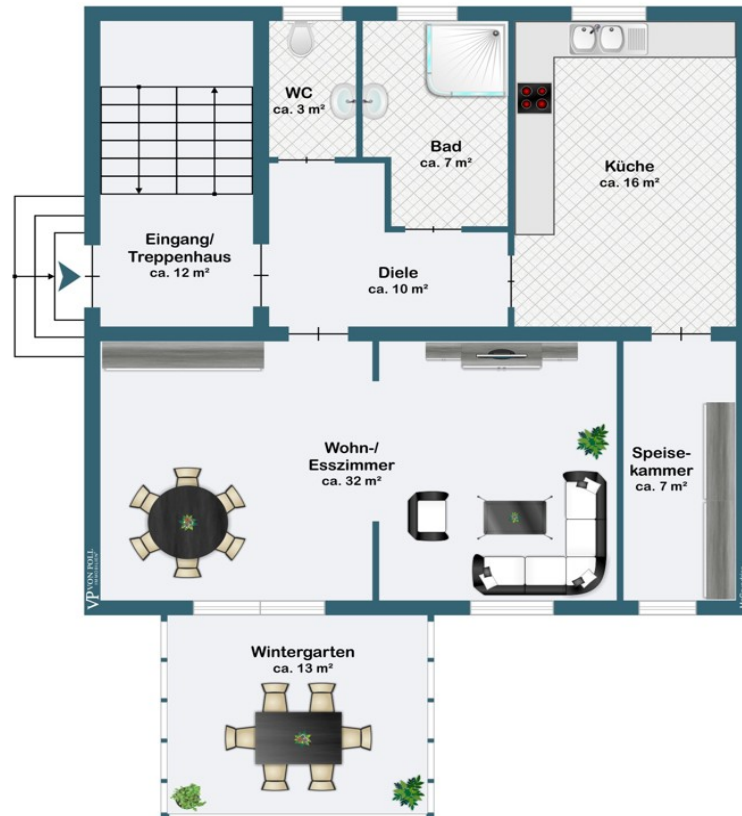




???????? ?????????: 22119029b - 93055 Regensburg

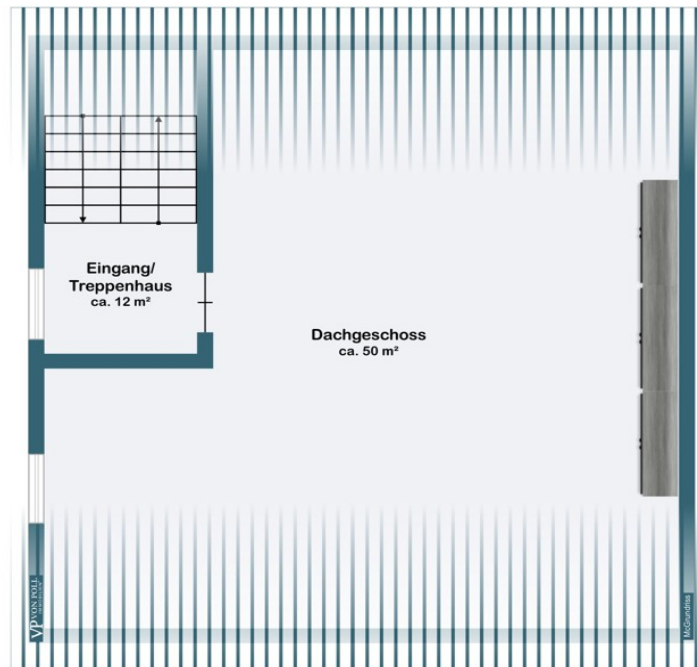
???????

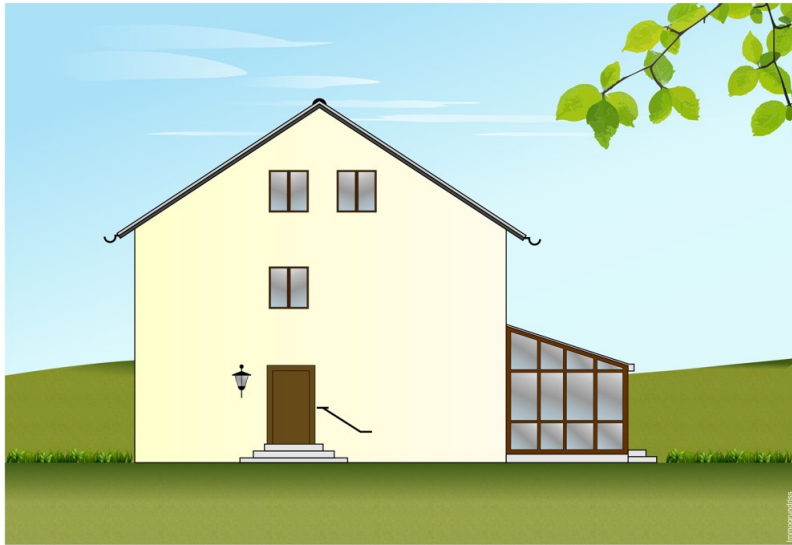












???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ???? ?????????? ???? ??????????????.

???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

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

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!



???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

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

- 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

??????? ???????: 22119029b - 93055 Regensburg

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

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.

??????? ???????: 22119029b - 93055 Regensburg

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

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.



???????? ??????????: 22119029b - 93055 Regensburg

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

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

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 ??????????????????

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)