

Regensburg, gemeindefreies Gebiet

Verkauft - Charmantes und attraktives Wohnen mit sonniger Gartenterrasse!

????????? ??????????: 23119005



???? ??????: 315.000 EUR • ??????????: ca. 65 m² • ??????????: 2.5

???????? ??????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

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

???????? ??????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

?? ??? ??????

???????? ??????????	23119005	????? ???????	315.000 EUR
????????????	ca. 65 m ²	????????????	
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
?????????	2.5		
?????????????? ???	1	?????????	???????
????????????		????????????	
????????????	1	????????????????????	ca. 0 m ²
????? ?????????????	2001	??????	????????, ??????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

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

???????????	?????????? ??????????	??????????????????	VERBRAUCH
?????????????		?????????????	
????? ????????????	??????	????????	73.00 kWh/m ² a
??????????????	14.07.2030	??????????????	
??????????????????		??????????????	
???????? ???		?????????????	B
????? ????????????	??????	??????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

?? ?????????



???????? ??????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

?? ?????????



??????? ????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

?? ????????



???????? ??????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

?? ?????????



???????? ??????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

?? ?????????



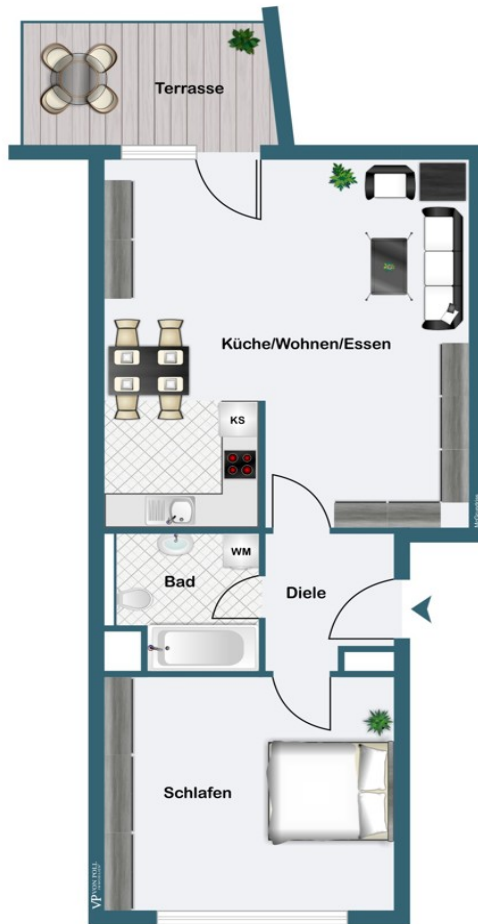
???????? ??????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

?? ?????????



???????? ??????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

???????



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

??????? ????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

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

Hier erwartet Sie eine Immobilie der besonderen Extraklasse und einem einzigartigen schönen Flair: In einer der besten Wohnlagen von Regensburg am Galgenberg, in einer modernen und sehr gepflegten Mehrparteienhaus, befindet sich diese schöne Eigentumswohnung mit einer sonnigen Terrasse und einem direkten Zugang zu dem wunderschönen Gartengrundstück im Gemeinschaftseigentum. Die Immobilie erstreckt sich auf großzügig geschnittene ca. 65 qm Wohnfläche und verteilt sich auf insgesamt 2,5 Zimmer und aufgrund der vorteilhaften Raumaufteilung ist diese bald leerstehende Wohnung, sowohl für Paare als auch ideal für Kapitalanleger gedacht. Als ein absolutes Highlight versteht sich die westliche Ausrichtung direkt zu dem sonnigen und ruhigen Gartenbereich. Die große eigene Terrasse bietet genügend Platz. Genießen Sie die Ruhe auf der eigenen Terrasse, um eine gemütliche Ess- und Grillmöglichkeit einzurichten. Dieses charmante Schmuckstück im Grünen wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühl-Oase inmitten der Stadt! Nachdem Sie das helle Entrée mit viel Platz für eine Garderobe durchschritten haben, gelangen Sie in das Herzstück des Hauses. Durch die zahlreichen bodentiefen Fensterfronten, welche die gesamte Wohnung unterstreichen, werden alle Räumlichkeiten stets lichtdurchflutet. Bereits der charmante Eingangsbereich lässt den offenen und großzügigen Charakter der Immobilie ankündigen: Sehr viel Platz für eine Garderobe und Schränke, und sehr hochwertige Ausstattung mit einem hochwertigen Laminatboden in Eichendielenoptik. Der Wohnbereich bietet genügend Platz für eine große Wohnlandschaft und einen großzügigen Essbereich, in dem Sie Ihre Gäste empfangen und entspannte Abende verbringen können. Durch das große bodentiefe Fensterelement ist die Räumlichkeit stets lichtdurchflutet. Über das Wohnzimmer erreichen Sie auch die traumhafte, private und regengeschützte Terrasse, welche an lauen Sommerabenden im Freien zu dem gemütlichen Beisammensein mit Familie und Freunden einlädt. Die offene Küche präsentiert sich in zeitlosem, sehr geschmackvollem Design und fügt sich somit optimal zu dem Gesamtbild dieser einladenden und hellen Design-Wohnung. In einem schönen weißen Dekor und mit anthraziter Arbeitsplatte, sowie bereits mit allen technischen Details ausgestattet, kann in dieser Küche ein jeder Hobbykoch den Kochlöffel schwingen und die feinsten Gerichte zubereiten. Auch das luxuriöse Badezimmer wird Sie vollends überzeugen: eine übergroße Badewanne, sowie ein Waschbecken ist mit sehr geschmackvollen Armaturen und Dekor ausgestattet. So werden Sie sich rundherum wohl fühlen und nach langen Tagen Ihre persönliche Wellness-Oase vorfinden. Für die Waschmaschine und Trockner ist auch ein eigener Platz reserviert. Auch das komfortable Schlafzimmer überzeugt auf ganzer Linie: Dieses bietet genügend Platz für ein großes Bett, sowie seitlich für zwei große Einbauschränke oder Kommoden. Insgesamt befindet sich die Wohnung in einem

neuwertigen Zustand und selbstverständlich sind alle Fenster mit Rollläden ausgestattet. Warten Sie nicht länger, und sichern Sie sich diesen Wohnraum! Lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung durch diese Immobilie überzeugen.

???????? ??????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

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

- effizientes und nachhaltiges Energiekonzept mit sehr niedrigem Energieverbrauchswert B (73KW/h)
- sehr begehrte Wohnlage im Stadtsüden - Galgenberg
- große sonnige Terrasse
- direkte Zugang zu dem gepflegten Gartenbereich der Wohnanlage
- Einbauküche mit allen technischen Geräten
- Wohnung in einem sehr gepflegten Zustand
- Rollläden
- Kellerabteil
- direkte Nähe zu der Universität und Fachoberschule
- mit dem Fahrrad in wenigen Minuten in der Altstadt

??????? ???????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

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

Familienfreundlich, ruhig und dennoch zentrumsnah. Erfüllen Sie sich mit diesem charmanten Eigentumswohnung ihre Wohnräume! 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. In unmittelbarer Nähe befindet sich das die Universität und die Fachhochschule. In die Regensburger Altstadt gelangen Sie mit ihrem vielfältigen Einkaufs- und Kulturangebot mit dem Fahrrad in wenigen Minuten sowie mit den zahlreichen Busanbindungen, die fast unmittelbar vor Ihrer Haustüre verkehren, bequem in ebenso kurzer Zeit.

??????? ????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

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

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 14.7.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 73.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2001. Die Energieeffizienzklasse ist B. 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.

???????? ??????????: 23119005 - 93053 Regensburg, gemeindefreies Gebiet

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

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

Gerald Loers

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com