

Regensburg

# Verkauft - Ihr Familienglück in schöner ruhiger Wohnlage!

VP azonosító: 22119029b



VÉTELÁR: 520.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 180 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 640 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

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

VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Áttekintés

VP azonosító	22119029b	Vételár	520.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 180 m <sup>2</sup>	Ház	Ikerház fele
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Modernizálás / Felújítás	2020
Szobák	7	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Korszer?sített
Hálósobák	3	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRD?SZOBÁK	2	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	1965	Felszereltség	Terasz, Vendég WC, Kandalló, Kert / közös használat
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	2 x Garázs		

VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratára	20.09.2032
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	174.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az ingatlan





VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az ingatlan





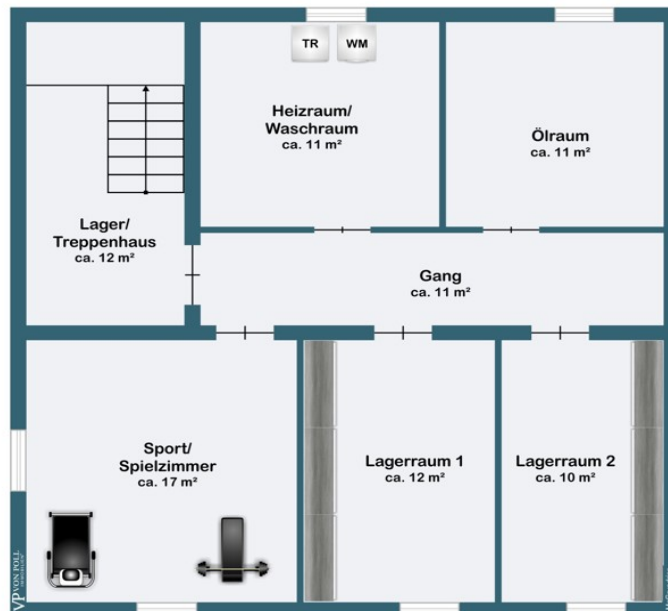
VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

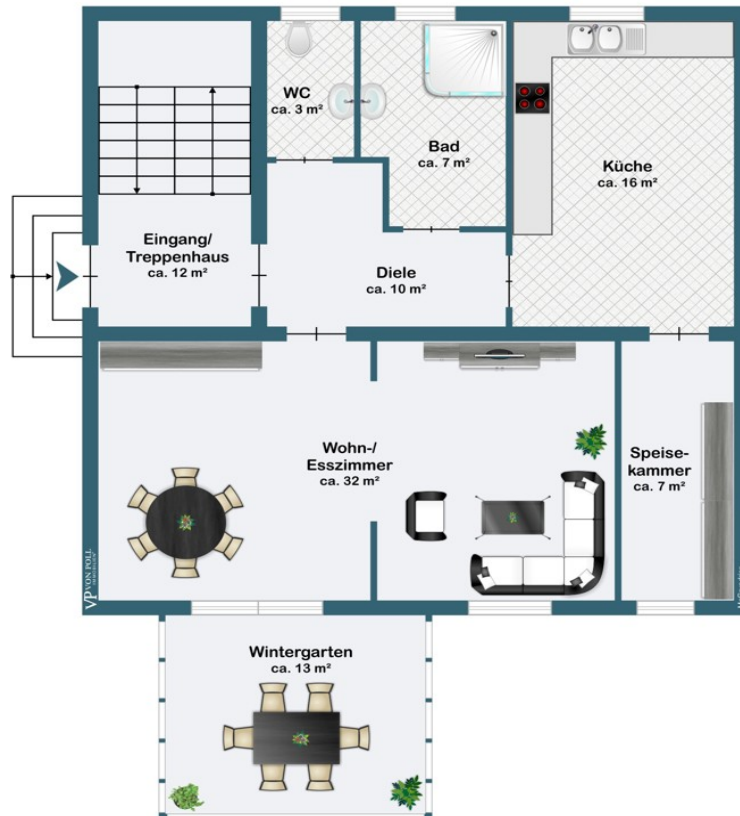
## Az ingatlan

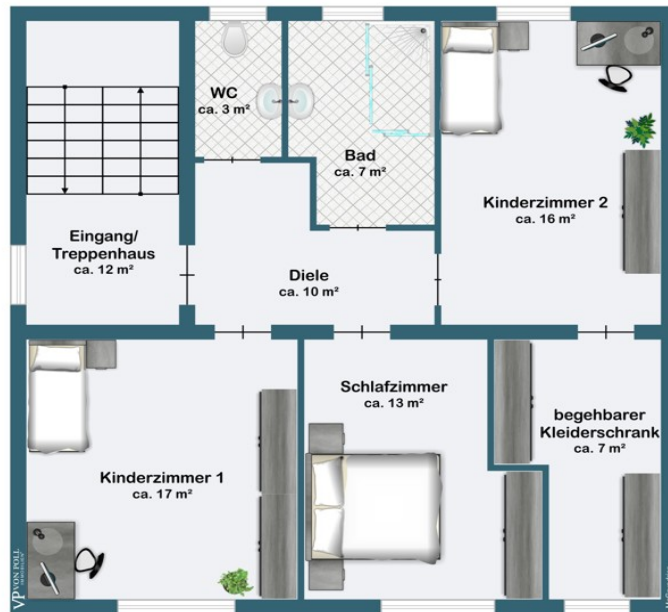


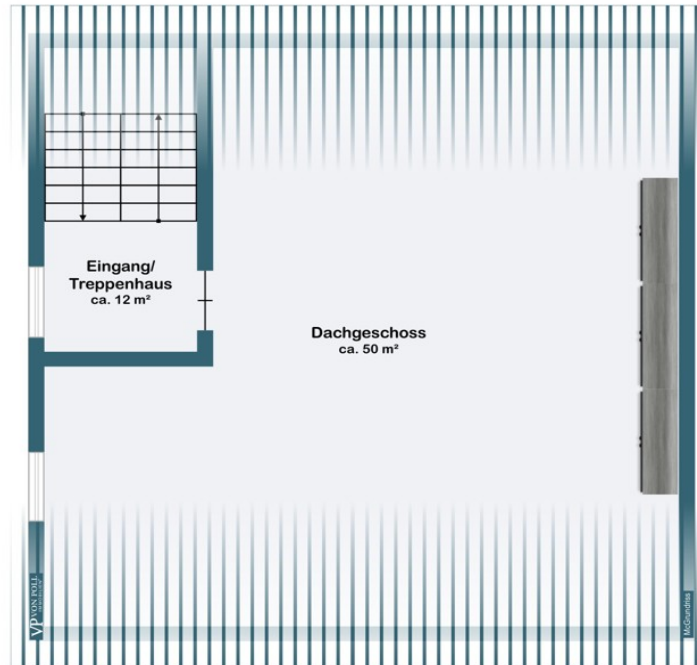
VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

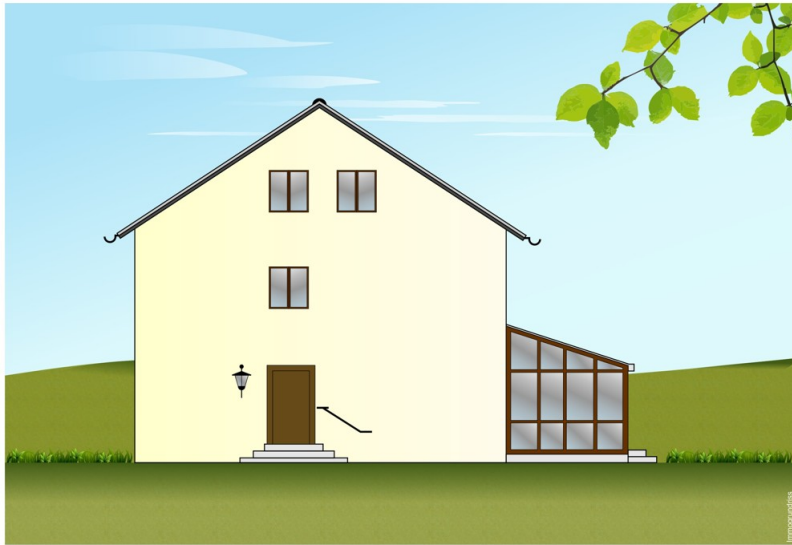
## Alaprajzok











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

VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Az els? benyomás

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!

VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Részletes felszereltség

- 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



VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## További információ / adatok

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.

VP azonosító: 22119029b - 93055 Regensburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)