

Regensburg

# Verkauft - Ihr Familienglück in schöner ruhiger Wohnlage!

Número da propriedade: 22119029b



PREÇO DE COMPRA: 520.000 EUR • ÁREA: ca. 180 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 7 • ÁREA DO TERRENO: 640 m<sup>2</sup>

Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	22119029b	Preço de compra	520.000 EUR
Área	ca. 180 m <sup>2</sup>	Natureza	Casa geminada
Forma do telhado	Telhado de sela	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2020
Quartos	7	Tipo de construção	Sólido
Quartos	3	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	2	Móveis	Terraço, WC de hóspedes, Lareira, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1965		
Tipo de estacionamento	2 x Garagem		

Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Óleo	Procura final de energia	174.20 kWh/m²a
Certificado Energético válido até	20.09.2032	Classificação energética	F
Aquecimento	Petróleo		

Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## O imóvel





Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## O imóvel



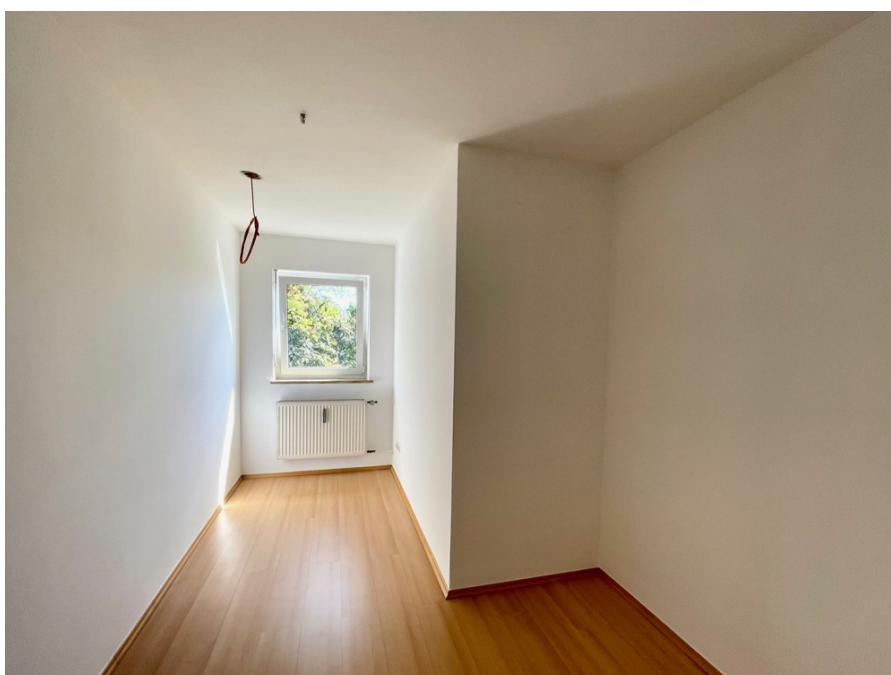
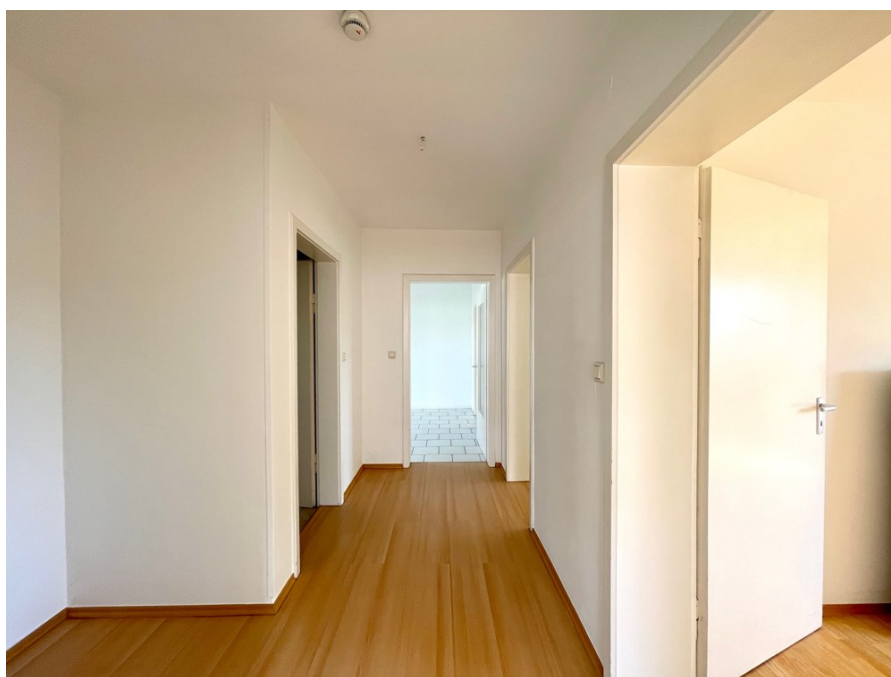
Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## O imóvel





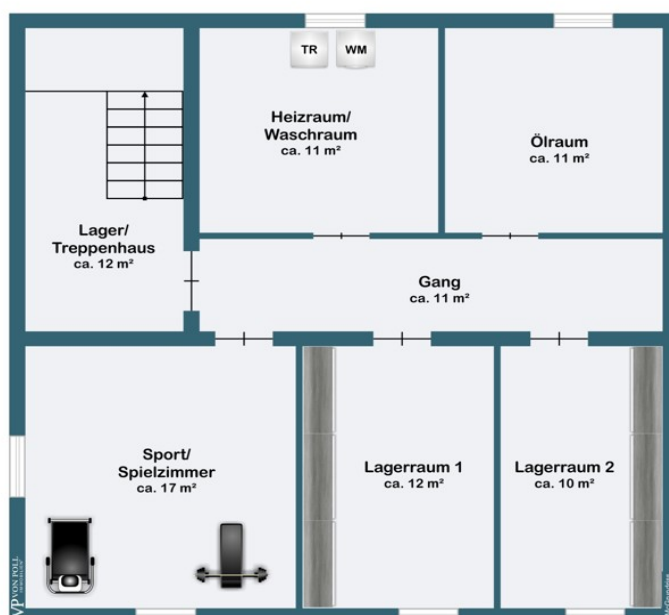
Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

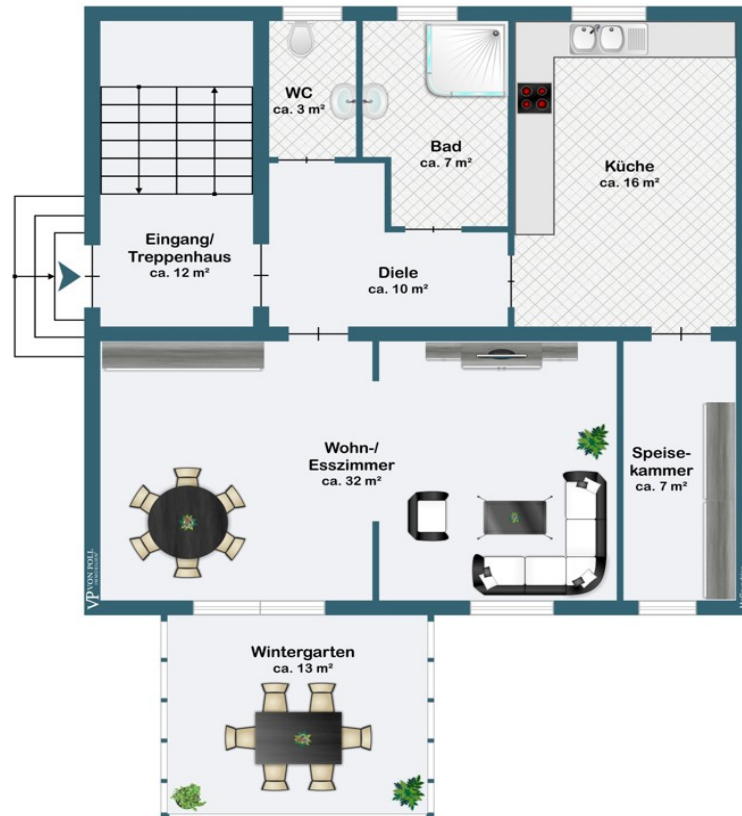
## O imóvel



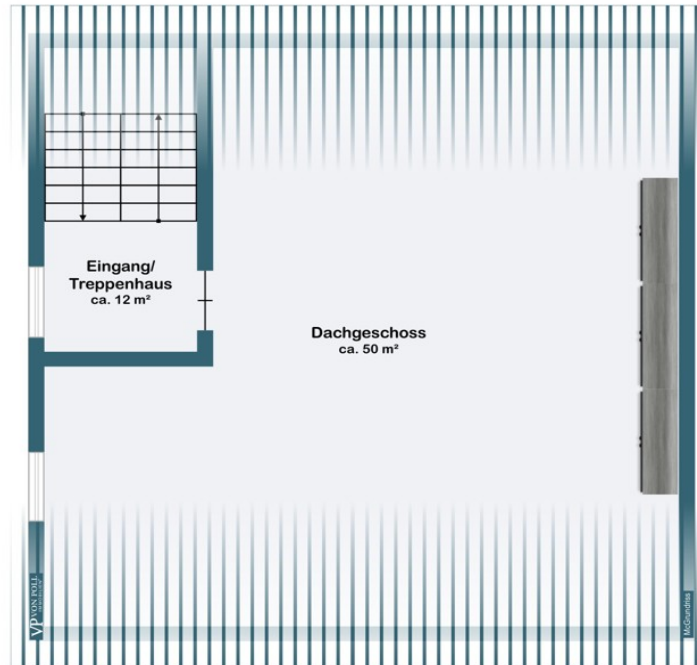
Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

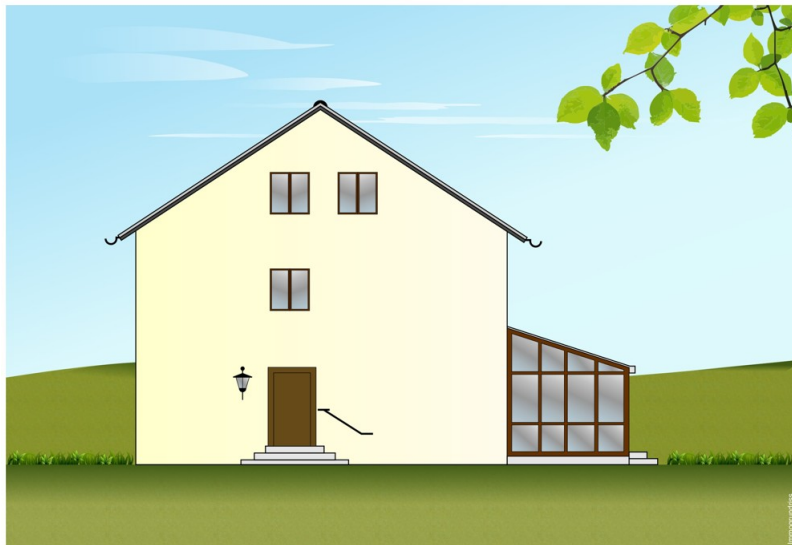
## Plantas dos pisos











Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## Uma primeira impressão

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!

Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## Detalhes do equipamento

- 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



Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## Outras informações

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.

Número da propriedade: 22119029b - 93055 Regensburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)