

Regensburg

# Entdecken Sie Ihren Wohntraum: Neubau mit Gewährleistung - Genießen Sie den großen Garten und exklusives Wohnen in bester Lage!

VP azonosító: 24119011b



VÉTELÁR: 195.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 41 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5

VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

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

VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

## Áttekintés

VP azonosító	24119011b	Vételár	195.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 41 m <sup>2</sup>	Lakás	
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Modernizálás / Felújítás	2019
Szobák	1.5	AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Újszer?
Hálósobák	1	Kivitelezési módszer	Szilárd
FÜRD?SZOBÁK	1	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	2019	Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Mélygarázs, 20000 EUR (Eladó)		

VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Padlófűtés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Pellet	Végső energiafogyasztás	69.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá	10.03.2033	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	B
Energiaforrás	Vegyes tüzelés? (pellet)		



VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

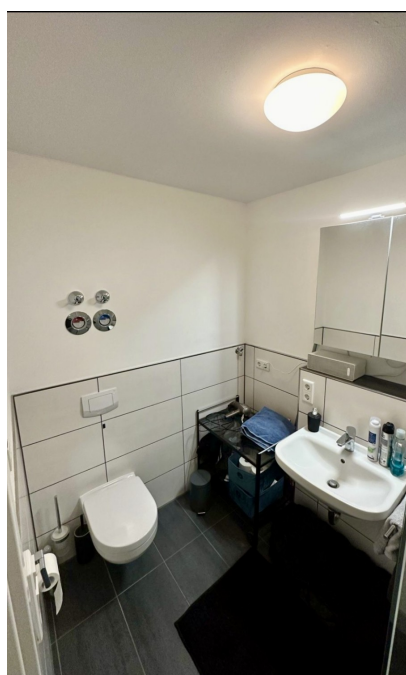
## Az ingatlan





VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

## Az ingatlan





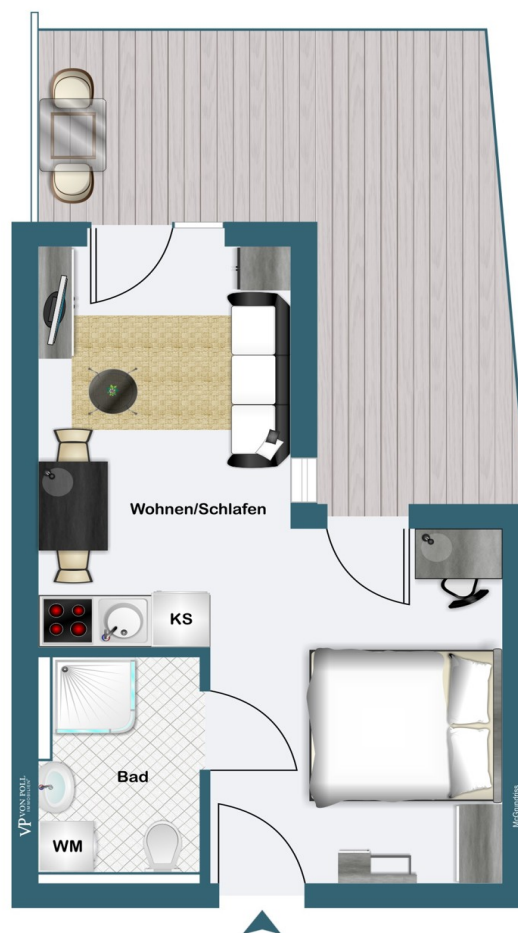
VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

## Alaprajzok



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

VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

## Az els? benyomás

Willkommen zu Ihrem neuen Zuhause in einer neuwertigen Wohnanlage in bester Wohngegend in Regensburg! Diese charmante 1,5 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss besticht durch eine großzügige umlaufende Terrasse und einen eigenen Garten mit Ausrichtung nach Westen. Mit einer Wohnfläche von ca. 41 qm bietet diese Wohnung ein optimales Raumkonzept. Der Schlafbereich verfügt über ausreichend Platz für ein großes Bett und bietet durch bodentiefe Fenster einen herrlichen Blick auf die große Terrasse und den schönen Gartenbereich. Das Badezimmer ist mit hochwertigen großformatigen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine bodentiefe Glasdusche sowie einen praktischen Waschmaschinenplatz. Die offene Küche ist mit einer modernen Einbauküche in edlem weißen Dekor und allen notwendigen technischen Geräten ausgestattet. Ein kleiner Essbereich fließt nahtlos in den Wohnbereich über, der genügend Platz für eine gemütliche Couchlandschaft bietet. Große bodentiefe Fenstertüren gewähren Zugang zur weitläufigen Terrasse, die die Wohnung umgibt. Ein kleiner, liebevoll gestalteter Gartenbereich steht ebenfalls zur Verfügung. Die Wohnung besticht durch einen hochwertigen Eichendielen-Parkettboden und eine insgesamt erstklassige Ausstattung. Der Bauträger bietet noch eine Gewährleistungsgarantie für das Gebäude und die Wohnung. Zur Wohnung gehört außerdem ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein barrierefrei erreichbarer Keller, der bequem mit dem Aufzug erreicht werden kann. Der Bauträger gewährt eine Garantie für das Gebäude und die Wohnung, was zusätzliche Sicherheit bietet. Diese attraktive 1,5 Zimmer Wohnung bietet ideale Wohnbedingungen für Singles, die das urbane Altstadtnahe Wohnen schätzen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern!

VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

## Részletes felszereltség

Licht durchflutet die Räume dank bodentiefer Fenster, was zu einem modernen und durchgängigen Lichtkonzept beiträgt. Große Fensterflächen schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre und betonen den offenen Charakter der Wohnungen. Jede Wohnung verfügt über ein eigenes Kellerabteil, um ausreichend Stauraum zu bieten. Zusätzliche Abstellmöglichkeiten sind in vielen Wohnungen vorhanden, um den täglichen Bedarf bequem zu verstauen.

Die Wohnungen sind mit hochwertigem Echtholz-Parkettboden ausgestattet und bieten edle Sanitärausstattungen. Waschmaschinen- und Trockneranschlüsse sind in den Bädern oder Abstellräumen vorhanden. Jeder Wohnung ist ein eigener Tiefgaragenstellplatz zugeordnet, um lästiges Parkplatzen zu vermeiden. Eine Video-Sprechanlage bietet Sicherheit und ermöglicht es, Besucher bereits von drinnen zu erkennen.

Dank des "KfW-55-Standards" können Heizkosten gespart werden, und eine kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima. In der Umgebung des Wohngebäudes befinden sich Nahversorgungszentren, Kindergärten, Schulen, Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowie das Stadtzentrum und die Altstadt, die bequem erreichbar sind. Ein Aufzug ermöglicht es, bequem alle Stockwerke und die Tiefgarage zu erreichen.

Die Wohnungen zeichnen sich durch hochwertige Ausstattung und KfW55 Massivbauweise aus. Die Wärmeversorgung des Gebäudes erfolgt umweltfreundlich und kostengünstig durch eine integrierte Biomasseheizung, die Biomassepellets aus nachwachsenden Rohstoffen als Brennstoff nutzt.



VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

## Minden a helyszínr?!

Wer das Flair gewachsener städtischer Umgebungen schätzt, dem modernen Charme von Neubausiedlungen vorzieht und die Nähe zur Natur genießt, während er gleichzeitig die Annehmlichkeiten einer zentralen Lage schätzt, der findet hier genau das Richtige. Wenn es um Regensburg geht, dann ist dies der perfekte Ort! Das Wohnen in dieser Fahrradstraße bietet eine gelungene Verbindung von stadtnahem Leben und zeitgemäßer Architektur. Es handelt sich um ein überschaubares Gebäude, das den Fokus noch auf den einzelnen Bewohner legt. Die Wohnungen sind lichtdurchflutet und verfügen über Balkone und Terrassen, Gärten, Tiefgaragenstellplätze, Kellerräume und Fahrradabstellplätze. Sogar ein eigener Kinderspielplatz mit einer Fläche von 60 Quadratmetern ist geplant. Das Wohnen in dieser Wohn- Fahrradstraße bietet zahlreiche Vorzüge, die nur in einer gewachsenen städtischen Umgebung voll zur Geltung kommen. Eine angenehme Wohngegend mit hauptsächlich Einfamilienhäusern und Gärten, umgeben von viel Grün bis hin zu einem Park, schaffen die perfekten Rahmenbedingungen für entspanntes Wohnen. Vielfältige Nahversorgungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe, Sport- und Freizeiteinrichtungen, medizinische Versorgung, Kindergärten, Nähe zur Universität und vieles mehr kennzeichnen diesen Standort. Auch das Stadtzentrum ist nicht weit entfernt. Öffentliche Verkehrsmittel sind leicht erreichbar, ebenso wie die Autobahn über die B 15. Dank einer eigenen Tiefgarage gehören Parkplatzsorgen der Vergangenheit an, wie sie in vielen Städten üblich sind. Gut durchdachte Grundrisse der Wohnungen in verschiedenen Größen bieten Raum zur individuellen Entfaltung. Gärten, Balkone und Terrassen sowie ein großer Kinderspielplatz schaffen ideale Bedingungen, um sich rundum wohlfühlen. Ein Ort, an dem man nicht nur wohnt, sondern sich wirklich zu Hause fühlt.

VP azonosító: 24119011b - 93053 Regensburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 10.3.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 69.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2019. Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 24119011b - 93053 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)