

Regensburg

# Verkauft - Charmante Doppelhaushälfte in begehrtem Wohngebiet Kumpfmühl!

Objektnummer: 23119031



KAUFPREIS: 550.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 335 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	23119031	Kaufpreis	550.000 EUR
Wohnfläche	ca. 135 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Modernisierung / Sanierung	2010
Schlafzimmer	2	Bauweise	Massiv
Badezimmer	2	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Garten/-mitbenutzung, Balkon
Baujahr	1955		
Stellplatz	1 x Garage		

Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	148.60 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	11.09.2033	Energie-Effizienzklasse	E
Befuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1955

Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie





Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

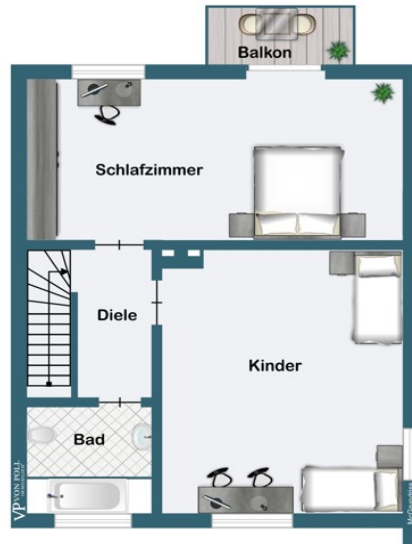
## Die Immobilie



Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

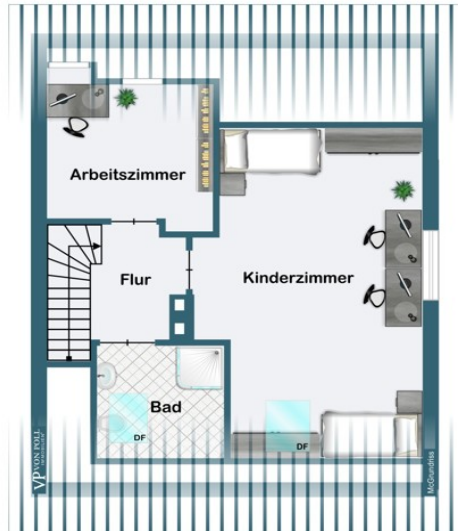
## Grundrisse

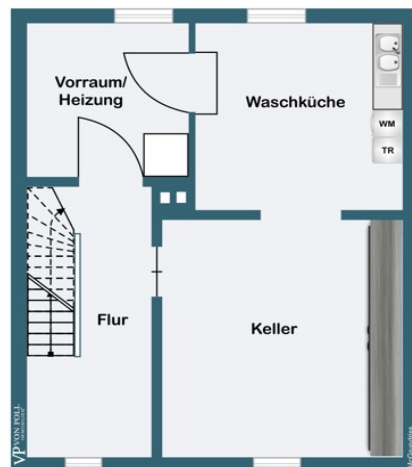


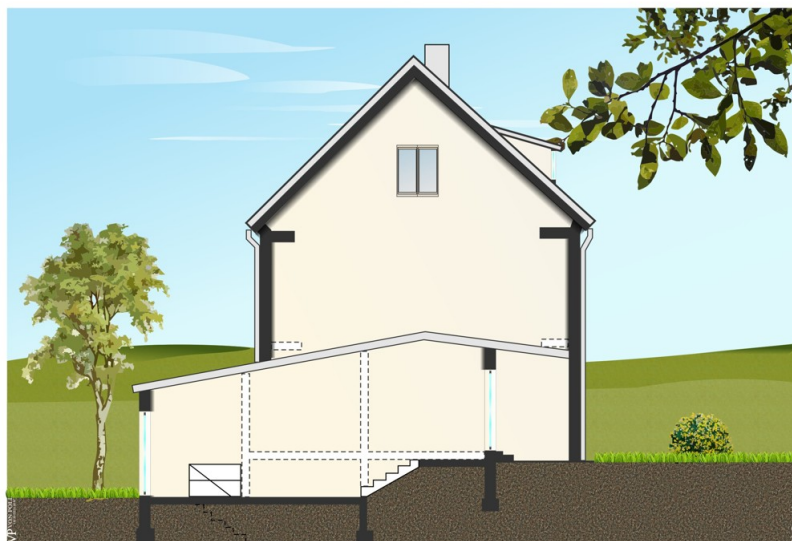
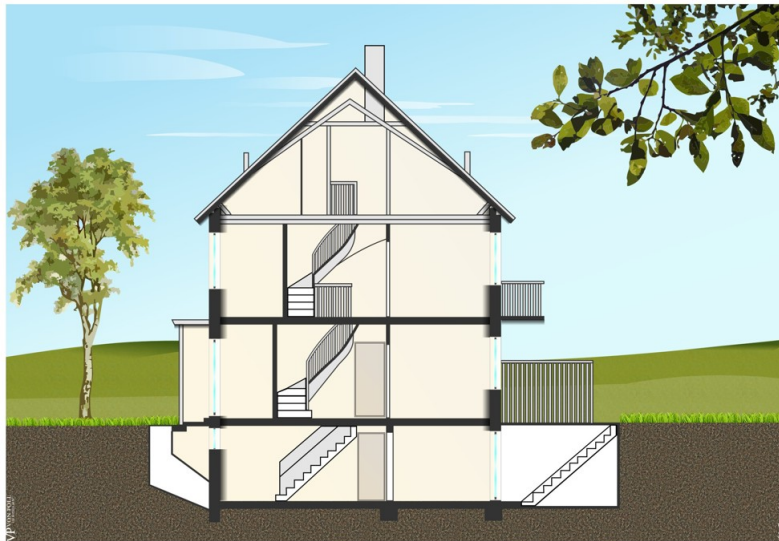












Dieser Grundriss ist nicht maßstabgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Ein erster Eindruck

Diese bezaubernde Doppelhaushälfte befindet sich in einer ruhigen und wenig befahrenen Wohnstraße im begehrten Stadtteil Kumpfmühl. Das Haus wurde im Jahr 1955 erbaut und erstreckt sich auf einem großzügigen Grundstück von etwa 340 Quadratmetern. Mit einer Wohnfläche von ca. 135 Quadratmetern bietet sie Platz für die ganze Familie. Die durchdachte Raumaufteilung macht das Wohnen hier besonders angenehm.

Im Erdgeschoss erwartet Sie eine geräumige Küche mit angrenzendem Abstellraum, der gleichzeitig Zugang zur Garage bietet. Das großzügige Wohnzimmer ist mit dem Esszimmer verbunden und bietet viel Platz für gemütliche Familienabende. Große Fenster sorgen für einen herrlichen Ausblick in den Garten, während Sie vom Esszimmer aus auf die großzügige, teilweise überdachte Terrasse gelangen. Der weitläufige Garten bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und ist eine Oase der Ruhe. Ein Gäste-WC rundet das Erdgeschoss ab.

Eine elegante Holzstreppe führt Sie in das 1. Obergeschoss. Hier erwartet Sie ein großes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein Kingsize-Bett und Kleiderschränke. Das Schlafzimmer öffnet sich zu einem Balkon mit einem zauberhaften Ausblick. Ebenfalls auf dieser Etage befindet sich ein geräumiges Kinderzimmer, das viel Platz für Spielsachen bietet. Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne und Tageslicht.

Das Dachgeschoss verfügt über eine großzügige Dachgauben, die angenehmen Wohnraum für zwei weitere Zimmer schaffen. Diese Räume eignen sich hervorragend als Homeoffice-Bereich, Gästezimmer oder Kinderzimmer. Ein zweites Badezimmer im Dachgeschoss ist äußerst praktisch.

Zur Immobilie gehört eine großzügige und direkt angebaute Garage, die ausreichend Platz für Ihr Auto und Fahrräder bietet. Von der Garage aus haben Sie Zugang zum Untergeschoss, das vielseitigen Raum für einen eigenen Waschraum, einen Werkstattraum und großzügige Lagerflächen bietet.

Diese charmante Doppelhaushälfte in Kumpfmühl bietet alles, was Sie für ein komfortables und geräumiges Familienleben benötigen. Der großzügige Garten und die ruhige Lage runden das Gesamtpaket perfekt ab. Zögern Sie nicht, uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung zu kontaktieren und lassen Sie sich von diesem traumhaften Anwesen begeistern.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 400.000 Euro.

Besichtigungszeitraum am Sonntag, 08.10.23 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Ausstattung und Details

- Doppelhaushälfte in dem beliebten Stadtteil Kumpfmühl
- sehr ruhige und bevorzugte Wohnlage mit schönem Ausblick in die Nachbargärten
- vorteilhafte Raumaufteilung mit viel Platz für die Familie
- zwei Badezimmer
- Parkettböden
- neuwertige Kunststoff-Fenster und Dachflächenfenster
- idyllischer Gartenbereich
- großer Garagenanbau mit viel Staufläche
- direkte Busanbindung, Universität, Universitätsklinikum, Kindergarten - Schulen in unmittelbarer Nähe

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 400.000 Euro.

Besichtigungszeitraum am Sonntag, 08.10.23 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

**Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg**

## Alles zum Standort

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 400.000 Euro.  
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 08.10.23 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Wir bitten um  
Voranmeldung für die Besichtigung.

Kumpfmühl liegt nur wenige Minuten vom Stadtzentrum entfernt und bietet somit eine  
erstklassige Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, kulturelle  
Veranstaltungen und Arbeitsplätze. Trotz seiner zentralen Lage verfügt Kumpfmühl über  
zahlreiche Grünflächen und Parks, in denen Bewohner die Natur genießen können. Dazu  
zählt der idyllische Kumpfmühler Weiher, der sich hervorragend für Spaziergänge und  
Picknicks eignet.

In der Nähe von Kumpfmühl finden sich diverse Freizeiteinrichtungen, darunter  
Sportvereine, Fitnessstudios und Radwege. So können Bewohner einen aktiven  
Lebensstil pflegen.

Auch ist Kumpfmühl sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was den  
Zugang zum öffentlichen Nahverkehr und Autobahnen erleichtert. Pendler schätzen diese  
Zugänglichkeit.

Die Familien profitieren von der Nähe zu verschiedenen Bildungseinrichtungen, wie  
Kindergärten und Schulen, die in der Umgebung von Kumpfmühl vorhanden sind. Die  
Nachbarschaft ist reich an kulturellen Aktivitäten, von Kunstgalerien bis hin zu  
Konzertveranstaltungen. Dies ermöglicht es den Bewohnern, das kulturelle Leben zu  
genießen, ohne weite Strecken zurücklegen zu müssen. In Kumpfmühl gibt es eine  
Vielzahl von Geschäften und Supermärkten, was den täglichen Einkauf bequem  
gestaltet. Der Stadtteil Kumpfmühl wird oft als sichere und freundliche Gemeinschaft  
wahrgenommen, was das Leben hier besonders angenehm macht. Auch zeichnet sich  
Kumpfmühl durch seinen historischen Charme aus, mit alten Gebäuden und  
malerischen Straßen, die einen einzigartigen Charakter bieten.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 400.000 Euro.  
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 08.10.23 von 11:00 Uhr bis 12:00 Uhr. Wir bitten um  
Voranmeldung für die Besichtigung.

Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 11.9.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 148.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1955.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.



Objektnummer: 23119031 - 93051 Regensburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)