

Regensburg

# Verkauft - Charmante Doppelhaushälfte in begehrtem Wohngebiet Kumpfmühl!

**CODICE OGGETTO: 23119031**



**PREZZO D'ACQUISTO: 550.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 135 m<sup>2</sup> • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 335 m<sup>2</sup>**

CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	23119031
Superficie netta	ca. 135 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Vani	6
Camere da letto	2
Bagni	2
Anno di costruzione	1955
Garage/Posto auto	1 x Garage

Prezzo d'acquisto	550.000 EUR
Casa	Porzioni di bifamiliari
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2010
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Terrazza, Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Balcone

CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	148.60 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	11.09.2033	Classe di efficienza energetica	E
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1955

CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg

## Planimetrie

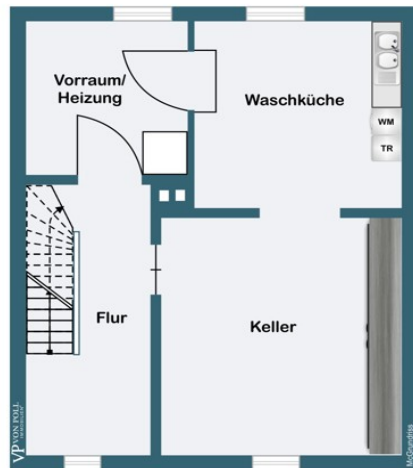


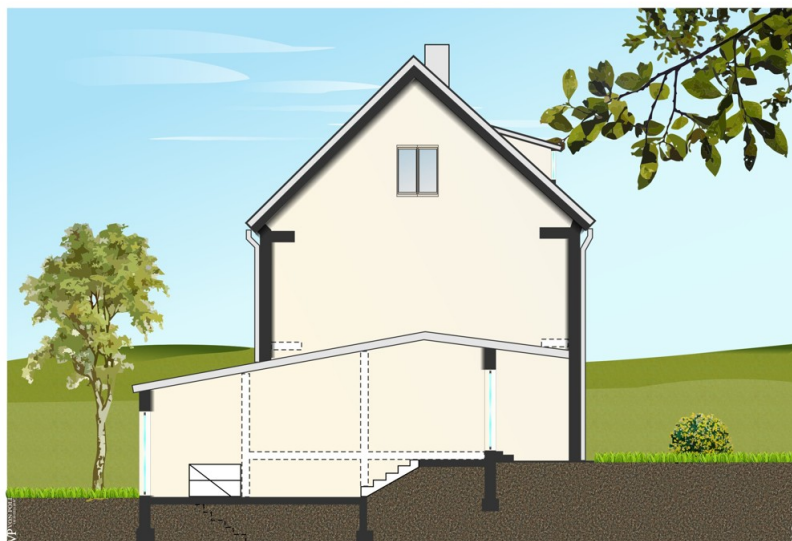
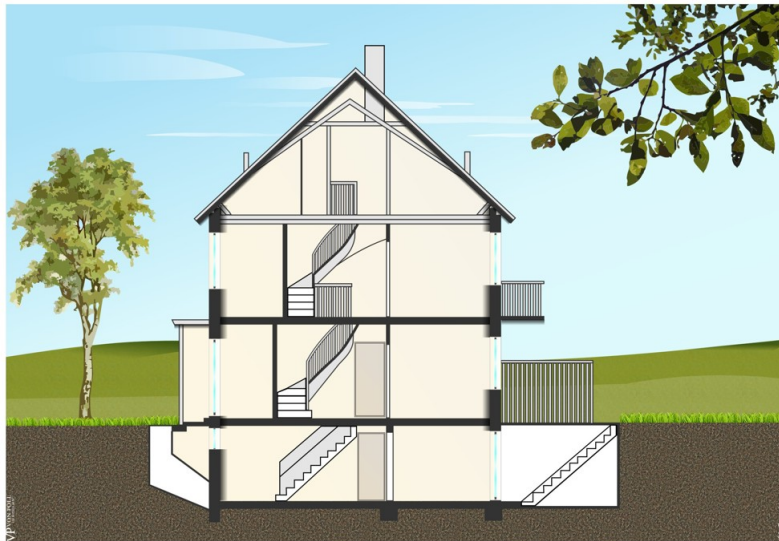












Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg**

## Una prima impressione

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 Holzterrasse 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 Dachgaube, 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 Waschkraum, 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.

**CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg**

## Dettagli dei servizi

- 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.

**CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg**

## Ulteriori informazioni

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.



**CODICE OGGETTO: 23119031 - 93051 Regensburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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