Regensburg

Verkauft - Charmantes Einfamilienhaus in begehrter Wohnlage am Sallerner Berg!

Property ID: 22119008

PURCHASE PRICE: 725.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 230 m^2 • **ROOMS:** 8 • **LAND AREA:** 360 m^2

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

At a glance

Property ID	22119008
Living Space	ca. 230 m²
Rooms	8
Bedrooms	2
Bathrooms	3
Year of construction	1985
Type of parking	2 x Garage

Purchase Price	725.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2005
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace, Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	21.03.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	72.40 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1985

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

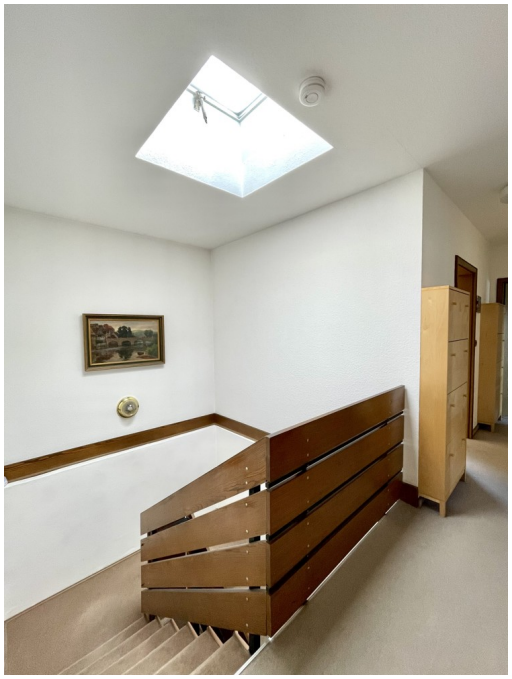
The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property



Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

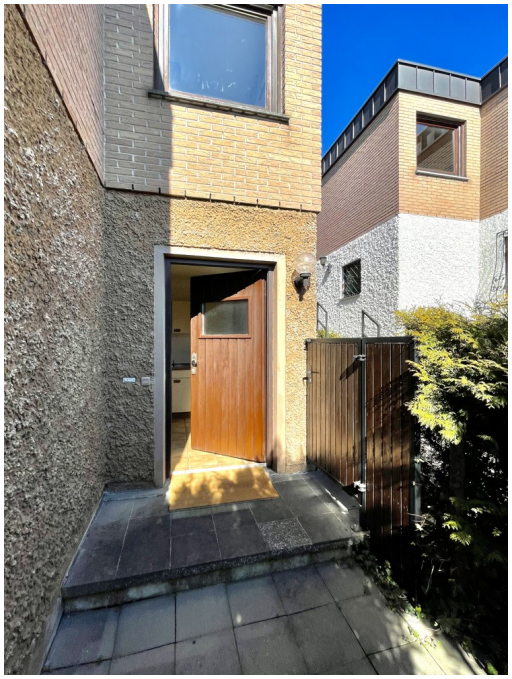
The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property



Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

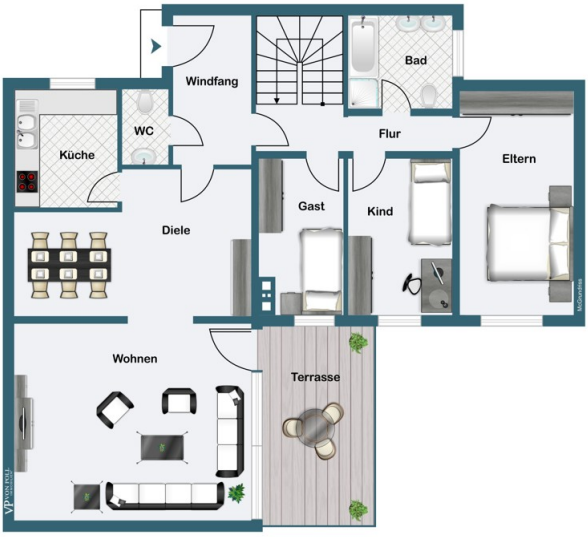
The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

The property

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

A first impression

In einer der begehrtesten Wohngegenden von Regensburg, am Sallerner Berg, befindet sich dieses attraktive Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und einem sehr gepflegten Gartengrundstück, welche einen schönen Panoramablick vom Regensburger Dom, dem Dreifaltigkeitsberg bis zu den Winzerer Höhen bietet. Dieser Bungalow mit gleich zwei Garagen in zeitloser und moderner Architektur im Bauhaustil, befindet sich in attraktiver Süd-Hanglage und verfügt über überdurchschnittliche 230 m² Wohnfläche, welche sich auf zwei großzügige Etagen erstreckt. Insgesamt stehen acht Zimmer, drei Bäder, zwei Küchen mit Einbauküchen inklusive der Einliegerwohnung mit eigenem Hauseingang zur Verfügung, welche viel Platz für die Kinder, Gäste, Au-Pair, ein Homeoffice sowie auch noch Platz für einen Wellnessbereich bieten kann. Die offene Raumaufteilung eröffnet zudem viel Spielraum für das individuelle Wohnkonzept und erfüllt somit die höchsten Ansprüche an das Wohnen.

Betreten Sie durch den Haupteingang zunächst das einladende Entree, welches mit seiner Lichtkuppel viel Tageslicht hereinlässt und viel Platz mit großen Einbauschränken für eine Garderobe bieten kann. Gleich im Anschluss befindet sich die Gäste-Toilette. Gelangen Sie nun anschließend zum Herzstück der Immobilie: Dem repräsentativen offenen Wohn- und Esszimmerbereich, welcher mit seinen bodentiefen Panorama-Fenster einen sehr schönen weiten Ausblick bis zu dem Regensburger Dom und dem Dreifaltigkeitsberg bietet. Dieser gesamte Wohnbereich ist offen gestaltet, und kann individuell nach Ihren Wünschen eingerichtet werden. Somit findet sich dort auch noch ausreichend Platz für ein Klavier und zusätzlich noch eine große Wohnlandschaft. Weiterhin bietet der Essbereich zudem auch genügend Platz für einen sehr großen Esstisch, welcher den Mittelpunkt des Raumes bildet. Gleich im Anschluss befindet sich die geschmackvolle Küche: Diese ist bereits mit einer zeitlosen Einbauküche in einem eleganten dunklen Holzton mit allen wichtigen technischen Geräten ausgestattet. Von dem Wohnzimmer gelangen Sie auf die große, sonnige Südterrasse, welche sich perfekt eignet, um ihre Gäste zu empfangen und laue Sommerabende entspannt mit einem Glas Wein ausklingen zu lassen. Durch die bereits vorhandene Markise können Sie sich zudem jeder Wetterlage problemlos anpassen. Mit diesem traumhaften Außenbereich stehen Ihnen alle Möglichkeiten offen und genießen Sie die Sommertage bis zum letzten Sonnenstahl mit der ganzen Familie und Freunden!

Auch das große Tageslicht-Bad in dieser Etage wird Sie überzeugen: So verfügt das Badezimmer über eine Dusche und eine zusätzliche Badewanne, in der sie nach einem langem Tag Ruhe und Erholung finden. Als besonderes Highlight ist durch dieses große

Fenster ein direkter Blick auf den Regensburger Dom gegeben, dem imposanten Wahrzeichen Regensburgs. In dieser Wohnebene sind zudem drei weitere geräumige Zimmer vorhanden, welche sich beispielsweise ideal als Elternschlafzimmer mit den zwei Kinderzimmer eignen. Für sehr viel Tageslicht in diesen Räumlichkeiten sorgen die bodentiefen doppeltürigen Fenster mit einem französischen Balkon.
Der darunterliegende Bereich des Hauses, welcher aufgrund der Hanglage ebenso lichtdurchflutet ist wie das Obergeschoss, bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten einer eigenständigen Einliegerwohnung mit einem zweiten Hauseingang. So befinden sich dort vier weitere Zimmer, die ebenso variabel als Kinder-, Schlaf- oder Büroräume genutzt werden können, sowie ein Lagerraum, der zusätzlich viel Stauraum bietet. Ein weiteres Highlight: Durch die Hanglage verfügt dieses Geschoss gleich über drei Terrassen, so dass zu jedem der Räume ein Ausgang zu einer dieser Terrassen führt.

Dieses Stockwerk verfügt auch über eine vollausgestattete Küche mit einer kleinen Terrasse, sowie ein schönes großes Badezimmer mit viel Tageslicht, und noch ein weiteres Gästebadezimmer. Je nach Bedarf kann somit eine eigenständige Wohneinheit integriert werden, so dass sich das Haus auch ideal für einen Mehrgenerationenhaushalt eignet.
Dieser Idyllische Garten ist mit einer sehr großen Terrassenfläche gestaltet, auf der sie laue Sommertage genießen oder gemütlich im Liegestuhl entspannen können. Ein gepflegter Rasen mit einem Baumbestand rundet den traumhaften Garten ab und ermöglichen es Ihnen, Ihre persönliche Garten-Oase in absoluter Ruhe zu erschaffen! Durch die absolut ruhige Lage hören Sie auf diesem Anwesen nur die Geräusche der Natur.

Direkt auf dem eignen Grundstück befinden sich vor dem Haus zwei geräumige Garagen mit einem elektrischen Torantrieb, welche viel Platz für ihre Autos bieten (Stromanschluss für E-Auto vorhanden), und über einen privaten Zugang einen direkten Weg ins Haus bieten.

Lassen Sie sich dieses einzigartige und auf dem Regensburger Immobilienmarkt sehr rares Angebot in Traumlage nicht entgehen und lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung überzeugen!

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Samstag, 09.04.22 von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

Details of amenities

- sehr begehrte und ruhige Wohnlage am Sallerner Berg
- traumhafter Ausblick auf Regensburg Dom, Dreifaltigkeitsberg bis zu den Winzerer Höhen
- Architektur in einem zeitlosen Bauhausstil
- nicht einsehbares, sonniges Gartengrundstück
- insgesamt vier Terrassen
- Einliegerwohnung mit eigenem Hauseingang
- elektrische Rollläden
- zwei Einbauküchen
- Gartenhäuschen
- zwei Garagen mit einem elektrischen Torantrieb und Stromanschluss für das E-Auto direkt am Haus

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro.
Besichtigungszeitraum am Samstag, 09.04.22 von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

All about the location

Der Sallerner Berg ist bekannt für seine schönen, exklusiven Architekten-Wohnhäuser und den atemberaubenden Ausblick auf die Stadt Regensburg und den Dom. Zahlreiche idyllische Parks wie der Aberdeenpark befinden sich direkt vor der Haustüre. Am Regen entlang nur wenige Meter zu Fuß entfernt, sind zahlreiche Badebuchten sowie auch schier endlose Radwege für die Erholung und Freizeitgestaltung.

Die Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten erreichen Sie in nur wenigen Minuten bequem mit dem Auto. Das Alexcenter mit Apotheken, dem Kaufland und diversen Geschäften, ist nur 5 Minuten entfernt. Aber auch Stadtamhof mit seinem bezaubernden Flair und den schönen Restaurants erlangen Sie in nur ca. 15 Minuten zu Fuß. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Bushaltestelle mit regelmäßig verkehrenden Anbindungen in die Innenstadt. Mehrere Supermärkte, die Grundschule und ein Gymnasium, viele Cafés - Bäckerei und ein Ärztehaus befinden sich ebenso in der Umgebung, eine Grundschule sogar direkt auf dem Sallerner Berg.

Die unmittelbarer Lage zu der Autobahn und dem Donaueinkaufszentrum - Innenstadt steigern die Attraktivität dieser Wohnlage.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 495.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Samstag, 09.04.22 von 13:00 Uhr bis 17:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 21.3.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 72.40 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1985.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 22119008 - 93057 Regensburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com