Regensburg

Verkauft - Ein mediterraner Wohntraum in Regensburg: Exklusive 4-Zimmer-Wohnung in der bekannten Wohnanlage Il Giardino

CODE DU BIEN: 24119021

PRIX D'ACHAT: 560.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 100 m^2 • **PIÈCES:** 4

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24119021
Surface habitable	ca. 100 m²
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	2010
Place de stationnement	2 x Parking souterrain, 30000 EUR (Vente)

Prix d'achat	560.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	11.10.2032
Source d'alimentation	Cogénération

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	56.90 kWh/m²a
Classement énergétique	B
Année de construction selon le certificat énergétique	2010

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

La propriété

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

Plans d'étage

Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

Une première impression

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der exklusiven Wohnanlage "Il Giardino" am Galgenberg in Regensburg. Diese charmante 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss des Wohnhauses „Villa Montiverdi“ und ist bequem über einen Aufzug barrierefrei zu erreichen. Diese Eigenschaft macht die Wohnung besonders attraktiv für altersgerechtes Wohnen.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man das durchdachte Raumkonzept. Der großzügige Eingangsbereich bietet seitlich viel Platz für einen großen Einbauschrank, der zusätzlichen Stauraum für die Garderobe schafft. Die hochwertige Ausstattung zieht sich durch die gesamte Wohnung, angefangen mit dem edlen Parkettboden, der in allen Zimmern verlegt ist.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich besticht durch seine Helligkeit und die großzügigen Gestaltungsmöglichkeiten. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine große Wohnlandschaft und einen Essbereich, der genug Raum für die ganze Familie bietet. Ein besonderes Highlight ist das große Panoramafenster, das nicht nur viel Tageslicht hereinlässt, sondern auch einen traumhaften Ausblick bietet.

Direkt an den Wohnbereich angeschlossen, offen begehbar, befindet sich die moderne Küche. Sie ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche ausgestattet, die alle technischen Geräte umfasst. Das absolute Highlight der Wohnung ist jedoch der große Südbalkon. Dieser ist sowohl von der Küche als auch vom Wohnzimmer aus zugänglich und bietet viel Platz für Pflanzen sowie gemütliche Sitzgelegenheiten. Hier können Sie die Sonne genießen und laue Sommerabende verbringen, während Sie den atemberaubenden Blick auf die liebevoll gepflegte Wohnanlage mit ihren einzigartigen Seen, alten Bäumen und kunstvoll angelegten Wasserläufen genießen. Es fühlt sich an wie Urlaub – Tag für Tag.

Das geräumige Schlafzimmer bietet nicht nur Ruhe und Komfort, sondern auch die Möglichkeit, einen begehbaren Kleiderschrank mit großen Einbauschränken zu integrieren. Die zahlreichen Fenster bieten auch hier einen schönen Ausblick auf die Altstadt. Die beiden weiteren Zimmer sind vielseitig nutzbar – sei es als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer.

Das Badezimmer überzeugt mit einem zeitlosen Design und großformatigen weißen Fliesen. Es bietet neben einer großen Badewanne auch eine gemauerte Duschkabine mit

Mosaikfliesen und zwei Waschbecken, was besonders im Familienalltag praktisch ist. Ein zusätzliches Gäste-WC in gleicher hochwertiger Ausstattung ergänzt das Raumangebot.

Die Wohnanlage "Il Giardino" zeichnet sich durch ihr effizientes und nachhaltiges Energiekonzept aus. Dank des modernen Blockheizkraftwerks, das alternativ mit Gas oder Öl betrieben werden kann, profitieren Sie von geringen Energiekosten. Eine dezentrale Raumluftsteuerung sorgt zudem für ein angenehmes Raumklima in allen Jahreszeiten.

Zur Wohnung gehört ein großer eigener Abstellraum im Untergeschoss, der zusätzlichen Stauraum bietet. Zwei Stellplätze für Ihre Fahrzeuge (2x30.000 Euro) runden das Angebot ab und machen das Wohnen hier besonders komfortabel.

Diese wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung in der Wohnanlage "Il Giardino" bietet eine perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einer hervorragenden Lage. Ideal für Familien und Menschen, die das Besondere schätzen, lädt diese Wohnung dazu ein, ein Zuhause zu finden, das täglich wie ein Urlaub wirkt.

Für weitere Informationen und einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen!

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

Détails des commodités

Die Wohnanlage "Il Giardino" in Regensburg am Galgenberg besticht durch ihre moderne Architektur und die hochwertige Ausstattung der Wohnungen. Diese 2012 fertiggestellte Anlage umfasst etwa 300 Wohneinheiten, die in ihrer Größe von 60 m² bis zu 200 m² variieren.
Ein zentrales Merkmal von "Il Giardino" sind die ästhetisch gestalteten Wasserflächen und Bachläufe. Diese wurden von der Landschaftsarchitektur-Firma SETUP entworfen und tragen zusammen mit üppigen Pflanzungen und gemütlichen Aufenthaltsbereichen zu einer entspannten und naturnahen Atmosphäre bei. Diese Wasseranlagen sind nicht nur visuell ansprechend, sondern dienen auch der nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung?.
Darüber hinaus bietet die Wohnanlage zahlreiche Freizeit- und Spielmöglichkeiten. Für Kinder gibt es einen großen Abenteuerspielplatz, der in Zusammenarbeit mit dem Amt für kommunale Jugendarbeit entstanden ist. Jugendliche können ein modernes Kleinspielfeld und eine Graffiti-Boulderwand nutzen. Diese Einrichtungen fördern das Gemeinschaftsleben und bieten reichlich Gelegenheit für Aktivitäten im Freien?.
Die Lage von "Il Giardino" ist besonders vorteilhaft. Die Wohnanlage befindet sich am südlichen Rand der Regensburger Altstadt, in unmittelbarer Nähe zu den Arcaden, dem Hauptbahnhof und verschiedenen Bushaltestellen. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und ein Technologie- und Forschungsstandort sind ebenfalls leicht zu erreichen??.
Ein weiteres Highlight der Anlage ist die energieeffiziente Ausstattung. Jede Wohnung verfügt über eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sowie eine Nahwärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Dies führt zu günstigen Wohnnebenkosten und ermöglicht Preisvorteile durch eigene Stromproduktion und Telefon- sowie Internetversorgung??.
Insgesamt bietet die Wohnanlage "Il Giardino" eine ideale Kombination aus modernem Wohnkomfort, attraktiven Grünflächen und einer hervorragenden Lage, was sie zu einer begehrten Wohnadresse in Regensburg macht.
Kurzbeschreibung:
-Lage: Wohnanlage "Il Giardino", Galgenberg, Regensburg
-Wohnfläche: Ca. 100 m², 4 Zimmer
- sehr günstiges Hausgeld von monatlich ca. 240 Euro
-Stockwerk: 1. Obergeschoss, barrierefrei mit Aufzug
-Eingangsbereich: Platz für großen Einbauschrank
-Wohn- und Essbereich: Großzügig, hell, Panoramafenster, hochwertiger Parkettboden
-Küche: Moderne Einbauküche mit allen technischen Geräten

-Balkon: Großer Südbalkon, Zugang von Küche und Wohnzimmer, schöner Ausblick
-Schlafzimmer: Möglichkeit für begehbaren Kleiderschrank
-Zusätzliche Zimmer: Zwei vielseitig nutzbare Zimmer (Kinderzimmer/Arbeitszimmer/Gästezimmer)
-Badezimmer: Zeitloses Design, große Badewanne, gemauerte Duschkabine, zwei Waschbecken
-Gäste-WC: Hochwertige Ausstattung
-Energieeffizienz: Blockheizkraftwerk (Gas/Öl), dezentrale Raumluftsteuerung
-Lagerraum: Großer Abstellraum im Untergeschoss
-Stellplätze: Zwei Stellplätze (2x30.000 Euro)
-Freizeitmöglichkeiten: Nahegelegene Altstadt, Grünflächen, Einkaufs- und Freizeiteinrichtungen
-Verkehrsanbindung: Gute Anbindung, Nähe zu Arcaden, Hauptbahnhof, Bushaltestellen

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

Tout sur l'emplacement

Die Lage der Wohnanlage ist herausragend. Sie befindet sich am südlichen Rand der Regensburger Altstadt, was bedeutet, dass Sie alle wichtigen Einrichtungen und Verkehrsanbindungen in unmittelbarer Nähe haben. Die Arcaden, der Hauptbahnhof und verschiedene Bushaltestellen sind bequem zu Fuß erreichbar. Darüber hinaus bietet die Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Freizeiteinrichtungen. Die nahegelegene Altstadt lädt zu entspannten Spaziergängen und kulturellen Erkundungen ein, während die hervorragende Verkehrsanbindung für eine schnelle und bequeme Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele sorgt.

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 11.10.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 56.90 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2010.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

CODE DU BIEN: 24119021 - 93053 Regensburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerald Loers

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com