




## VERKAUFT! Gepflegtes Reiheneckhaus mit Einliegerwohnung und großen Garten

<sup>100</sup>/<sub>1010</sub> 146852597#PSAcTk


Objektnummer

 2004

Baujahr

 155 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 331 m<sup>2</sup>

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

## Die Immobilie

Sie möchten sich verändern und beruflich nach Regensburg umziehen?

Wie wäre es mit diesem passenden Zuhause, welches keine Wünsche offen lässt?

Die Erbauer haben hier wirklich an alles gedacht sowie durchdacht.

Dieses moderne Haus besticht durch klare Linienführung. Auf ca. 155 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet der Hausentwurf großzügiges, offenes Wohnen für die Familie. Schon in seinem äußeren Erscheinungsbild überzeugt der chice durchdachte Bau durch modernes Wohnflair. Die Besonderheiten dieses tollen Objekts liegen klar auf der Hand! Im Erdgeschoss, ausgestattet mit Fußbodenheizung, ist der traumhaft schöne, offene Wohn- und Essbereich angelegt, wo sich die Familie trifft. Die Alno Einbauküche ist im Preis enthalten. Das EG verfügt weiter über ein Gäste-WC und einen kleinen Technik-/Heizraum. Weiter gibt es im Wohnraum eine innenliegende Treppe zum OG wie auch direkt im Anschluss von der Eingangstüre das Treppenhaus zur DG Wohnung. Über die große bodentiefe Fensterfront im EG haben Sie Zugang zum Garten. Hier können sie sich noch einbringen und Ihren Ideen freien Lauf lassen und den Garten nach Ihren Wünschen gestalten. Sei es z.B. mit einer Pergola mit Weinreben umwachsen oder ihr eigenes Gemüse anpflanzen. Vom Wohnraum gelangen Sie über die hochwertige, gewendelte Massivholztreppe zur Galerie ins OG. Hier finden Sie ein modernes Tageslicht Badezimmer mit Handtuchheizkörper, Badewanne, Dusche, Bidet und Doppelwaschtisch vor. Auch im OG gibt es ein separates WC, hier auch mit Pissor. Alle Naßräume verfügen über eine Fußbodenheizung. Weiter stehen Ihnen der praktische Hauswirtschaftsraum mit Spülbecken, WaMa- und Trockneranschluss sowie zwei Schlafräume in dieser Etage zur Verfügung. Von hier eröffnet sich auf Wunsch im Handumdrehen ein weiterer Zugang zur Einliegerwohnung, welche man nur durch Öffnen des modernen Zugangs zum weiteren Wohnbereich integrieren kann.

Sei es als weitere Kinderzimmer, für die Großeltern, als Homeoffice, als die eigene In House Firma, zur Vermietung oder auch für ein Au-Pair bestens geeignet. Diese Wohnung mit sehr hellen Räumlichkeiten zeichnet sich durch den Wohlühlcharme aus. Sie haben hier eine Einbauküche inkl. el. Geräte, einen gemütlichen Schlafräum, ein chices Badezimmer mit Fenster, Waschbecken, Dusche sowie WaMa-Anschluss und der gemütliche Wohnraum incl. Bullauge. Die Terrassentüre eröffnet ihnen den Zugang zur kleinen Dachterrasse. Hier können Sie in Ruhe den Blick schweifen lassen und den Tag ausklingen lassen.

Na, schon neugierig geworden auf dieses geräumige und moderne Reiheneckhaus mit zwei Vollgeschossen plus Drittes Geschoss, welches das kleine Juwel im Dachgeschoss bereit hält zu entdecken. Diese tolle Zweizimmerwohnung bietet alles zum Wohlfühlen und wartet nur darauf wieder bewohnt zu werden.

Das ist noch nicht alles. Weiter überrascht das Haus nicht nur mit der schönen Lage, sondern wie erwähnt, haben die Erbauer auch an das Praktische gedacht. Wo finden Sie zwei Stellplätze direkt angrenzend sowie zwei Garagen, welche zum Haus gehören und von wo aus man noch dazu durch die Garage zum Garten gelangt? Die Doppelgarage hat praktischerweise keine Zwischenwand und eine davon kann genauso gut auch als Werkstatt genutzt werden.

Das geräumige Gartenhaus wartet darauf mit Rasenmäher und Gartenwerkzeug befüllt zu werden oder dient als Winterlagerfläche für Ihre Lounge Möbel.

Einzugsfrei ist das Familienidyll sofort.

## Flächen

Wohnfläche	<b>155 m<sup>2</sup></b>
Grundstücksfläche	<b>331 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>5</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>2</b>
Etagen	<b>3</b>
Einliegerwohnung	<b>ja</b>
Stellplätze	<b>4</b>
Außenstellplätze	<b>4</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2004</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
----------------------------	---------------

## Ausstattung

Wohnfläche: 155 qm  
Grundstück: 331 qm  
Baujahr: 2004  
3 Etagen (kein Keller)  
Gasheizung  
Alno Einbauküche im EG  
Einbauküche im DG  
Bodenbeläge: Parket, Design-Vinyl, Fliesen  
Rollläden  
5 Zimmer  
2 Garagen  
2 Stellplätze  
Terrasse im EG: ca. 22 m<sup>2</sup>  
Terrasse im DG: ca. 12,39 m<sup>2</sup>  
DG Wohnung: ca. 62 qm inkl. Hälfte Dachterrasse  
Energieausweis folgt

Befeuerung

**Gas**

✓ Einliegerwohnung

## Lage & Infrastruktur

Burgweinting-Harting. Schon die Römer mochten diese Gegend.

Deswegen waren früher hier viele Gutshöfe. Fürst Johannes von Thurn und Taxis wurde 1926 hier geboren. Die großen Arbeitgeber, BMW, Krones, Continental, das Krankenhaus St. Josef und das Uniklinikum sind in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nachbarschaft finden Sie den Kindergarten, Kita sowie wenige Meter entfernt die Grundschule und die Bushaltestelle. Weiterhin Ärzte/Apotheken, eine Bäckerei/Café sowie Lebensmittelgeschäfte. Die Neubaugebiete haben diesen Stadtteil für junge Familien attraktiv gemacht. Burgweinting (der Name stammt von der früheren Burg Weinting) verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung und ist an die Autobahnanschlussstelle Regensburg der A 3 und die Bundesstraße 15 an das überregionale Straßennetz angeschlossen. Der Haltepunkt Burgweinting an der Strecke nach München/Passau ist in Betrieb. Außerdem gibt es die Stadtbuslinien 7, 9, 11 und X-4 Verbindung zur Innenstadt.

Auch für den Abendspaziergang oder die Laufrunde ist gedacht. Im „Weintinger Hölzl“ mit dem Aubach finden Naturfreunde Ihren Ausgleich.

## Preise

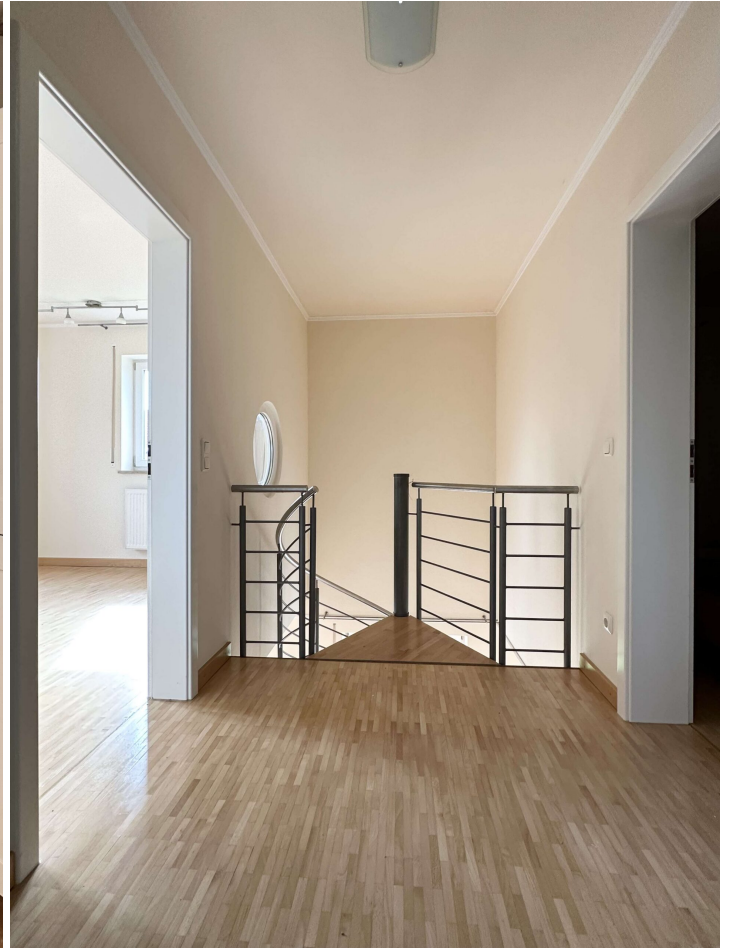
Kaufpreis	<b>779.000 €</b>
Verkäuferprovision	<b>2,38%</b>
Käuferprovision	<b>2,38%</b>
Hinweis zur Courtage	<b>2,38 Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieausweis gültig bis	<b>25.10.2033</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>49,40 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>A</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>2004</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>25.10.2023</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>ab Mai 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen











## Kontakt

Sandra Karl



Ostengasse 14, 93047 Regensburg

Telefon (Zentrale) **+49 941 46586742**

E-Mail **sandra.karl@immobilien24plus.de**

Mobil **+49 170 3643084**