Immobilien24plus



Luxuriöses, modernes EFH mit großem Grundstück

63797414#PSAcTk	2009	250 m²	840 m²	6,5
Objektnummer	Baujahr	Wohnfläche	Grundstücksfläche	Zimmer

Die Immobilie

Auf dem Grundstück steht ein großes Stadthaus von 2009 mit einer Wohnfläche von insgesamt ca. 250 m². Das Objekt wäre nach Absprache sofort beziehbar.

Das Wohngebäude mit seiner gehobenen Ausstattung bietet in seinen lichtdurchfluteten Räumen, welche großzügig gehalten, und gehoben ausgestattet wurden ein angenehmes und behagliches Wohngefühl. Von der großen Terrasse aus genießen Sie einen Blick in den gepflegt gestalteten Garten.

Das in den 60er Jahren errichtete und in den Jahren 2008 - 2009 komplett kernsanierte, nach Süden ausgerichtete Stadthaus mit ausgebautem Dachgeschoss steht in einer Anliegerstraße. Das Areal ist vollständig erschlossen. Alle Versorgungseinrichtungen sind vorhanden.
Der großzügig konzipierte Grundriss wird hohen Wohnansprüchen gerecht.

Weitere Ausstattung:

- Swimming -Pool
- Drei Kfz-Abstellplätze, eine beheizbare Doppelgarage mit holzverschalter Decke und einer Solaranlage (auf dem Garagendach)
- Klimaanlage in jedem Zimmer (incl. Dachgeschoss), Alarmanlage und Feuermelder

- Telekommunikationsinfrastruktur: Im ganzen Haus sind Netzwerkkabel verlegt
- neue Rohre
- neue, elektrische Leitungen auf einem zeitgemäßen Stand
- dreifachverglaste Fenster vom Keller bis zum DG
- Heizung: Fußbodenheizung im gesamten Objekt, Solar

Alle Angaben stammen vom Eigentümer, für deren Richtigkeit haftet das o.g. Maklerbüro nicht. Irrtum und Zwischenvermietung/verkauf bleiben vorbehalten.

Flächen

Wohnfläche	**250 m²**
Grundstücksfläche	**840 m²**
Zimmer insgesamt	**6,5**
Schlafzimmer	**5**
Badezimmer	**3**
Etagen	**3**
Stellplätze	**5**
Stellplatzart	**Garage**

Zustand & Erschließung

Baujahr	**2009**
Letzte Modernisierung	**2009**
Keller	**voll unterkellert**

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	**ab sofort möglich**
als Ferienimmobilie nutzbar	**ja**

Ausstattung

Erdgeschoss: Diele, Küche, Abstellraum, Wohnen/Essen, WC
Im EG befindet sich neben dem großzügigen Wohn-/Esszimmer und direktem Terrassenzugang die Küche (eingerichtet mit einer sehr modernen, cremefarbenen EBK) , Abstellraum (mit Fenster), Gäste WC mit Fenster.

1.Obergeschoss: Flur, Schlafen, Schlafen mit Süd-Balkon, 2 Bäder
Hier befinden sich 2 Schlafzimmer mit jeweils großen Schiebeeinbauschränken. Die Zimmer wurden mit exclusiven Buche-Parkett ausgestattet. Ein großes Badezimmer verfügt über Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC, Handtuchheizkörper und Fenster.
Das zweite Bad bietet ebenfalls Dusche, Waschbecken, WC, Handtuchheizkörper und Fenster.
Die Bäder und der Flur sind gefliest.

Dachgeschoss: Diele, 2 Kinderzimmer, Büro, Ankleidezimmer, Bad

Das DG ist komplett ausgebaut und ebenfalls mit Parkett versehen. Es handelt sich um einen abgeschlossenen Bereich mit drei Zimmern, Duschbad mit WC, Ankleidezimmer
Dachgauben verschönern die Räume.
Oberhalb des DG befindet sich ein kleiner Spitzbogen, der sich gut als Lagerplatz nutzen lässt.

Kellergeschoss: 4 Kellerräume, Waschraum

Der gesamte Kellerbereich wurde gefliest. Zugang vom Keller in den Garten ist gegeben.

Befeuerung	**Solar**

✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Durch die besondere Infrastruktur und die positive städtebauliche Entwicklung ist dieser Bezirk in den letzten Jahren zu einem der interessantesten und beliebtesten urbanen Wohngebiete aufgestiegen.

Einrichtungen wie Schulen aller Art, Kindergärten und –tagesstätten zeichnen den Standort als kinderfreundlich aus. Die medizinische Versorgung ist durch Ärzte aller Fachrichtungen und Apotheken gesichert.

Preise

Kaufpreis	**990.000 €**
Käuferprovision	**3,57% incl. 19% MwSt.**

Energieausweis

Primärenergieträger	**Solarheizung**
Baujahr (Energieausweis)	**2009**
Energieausweis-Gebäudeart	**Wohngebäude**

Impressionen



Kontakt

Peter Dippold

Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

E-Mail **info@immobilien24plus.de**