





VERKAUFT! Gepflegtes Reiheneckhaus mit Einliegerwohnung und großen Garten

¹⁰⁰/₁₀ 146852597#PSAcTk


Objektnr.

 2004


Baujahr

 155 m²

Wohnfläche

 331 m²

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 m² 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	155 m²
Grundstücksfläche	331 m²
Zimmer insgesamt	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Etagen	3
Einliegerwohnung	ja
Stellplätze	4
Außenstellplätze	4

Zustand & Erschließung

Baujahr	2004
Zustand	gepflegt

Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	sofort
----------------------------	---------------

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 m²
Terrasse im DG: ca. 12,39 m²
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

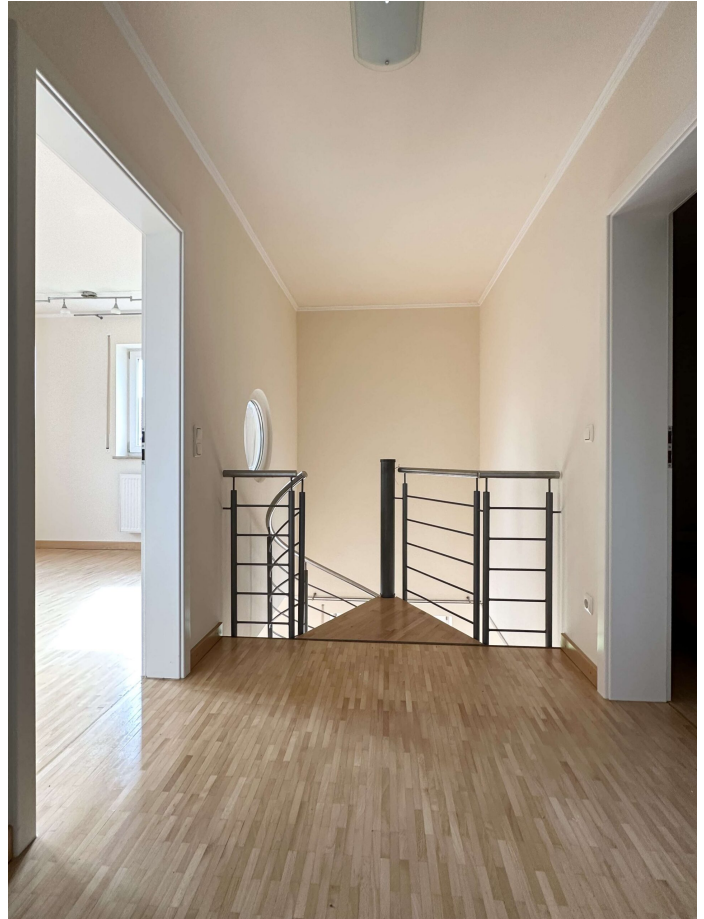
Kaufpreis	779.000 €
Käuferprovision	2,38%
Hinweis zur Courtage	2,38 Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	25.10.2033
Energieverbrauchskennwert	49,40 kWh/(m²*a)
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	ja
Primärenergieträger	Gas
Energieeffizienzklasse	A
Baujahr (Energieausweis)	2004
Energieausweis-Ausstellungsdatum	25.10.2023
Energieausweis-Jahrgang	ab Mai 2014
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

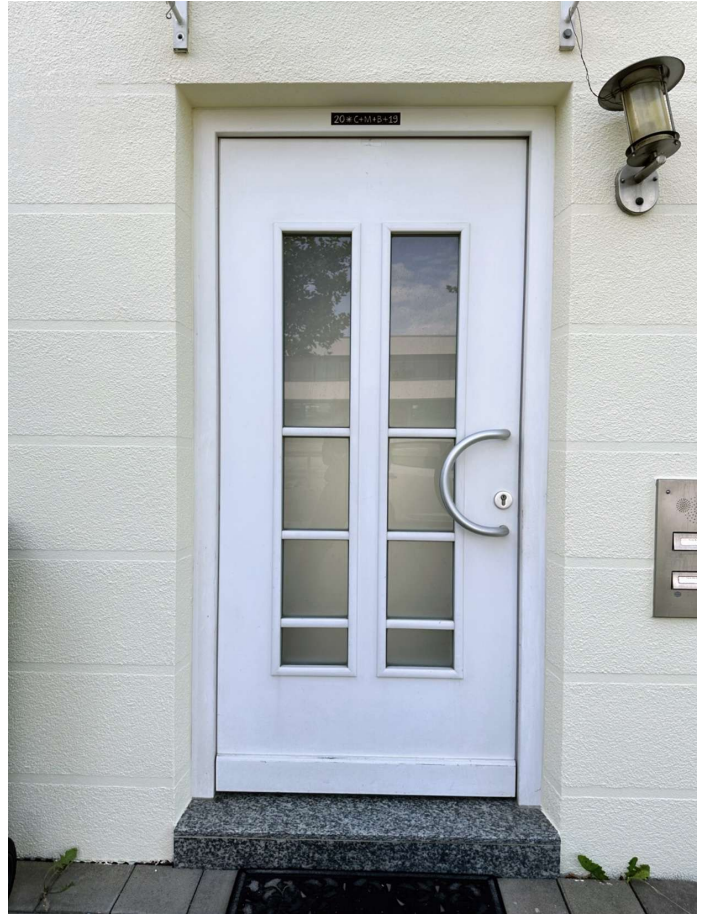
Impressionen



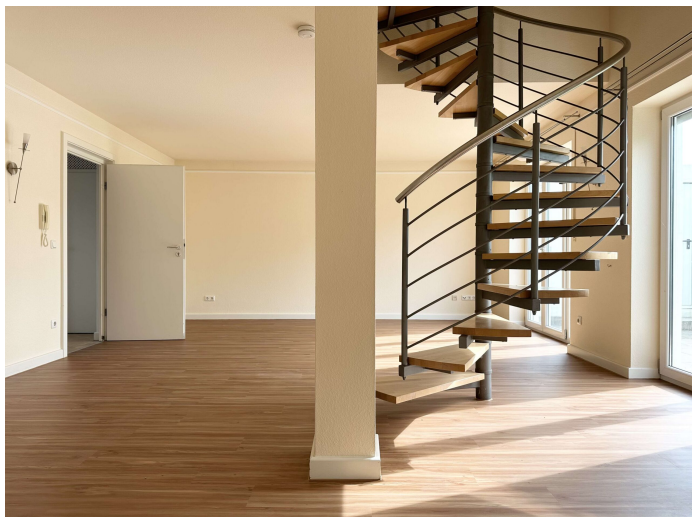


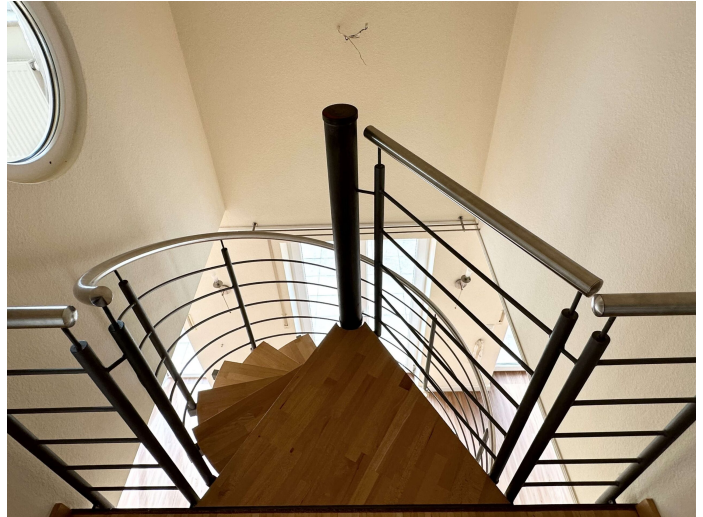






















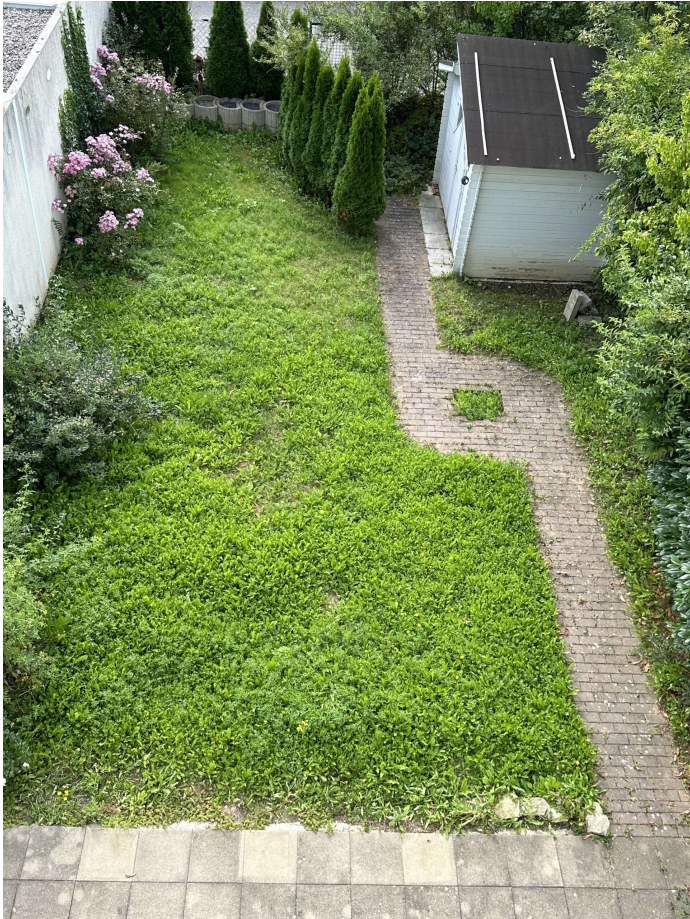




















Kontakt

Sandra Karl

The logo for Immobilien24plus features a gold crown icon centered above the text "Immobilien24plus" in a white, sans-serif font. The text is flanked by two horizontal white lines that extend to the left and right edges of the dark blue rectangular background.

Immobilien24plus

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

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

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

Mobil **+49 170 3643084**