

Exposé

Zweifamilienhaus in Regensburg

Zweifamilienhaus/ Einfamilienhaus Regensburg Keilberg von PRIVAT



Objekt-Nr. **OM-305650**

Zweifamilienhaus

Verkauf: **578.000 €**

Ansprechpartner:
Familie Köhler
Telefon: 0151 26138047

93055 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1979	Übernahme	sofort
Grundstücksfläche	591,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	6,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	210,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	127,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Strom	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses sehr gepflegte Zweifamilienhaus erstreckt sich über eine Grundstücksfläche von 591 m² und ist sofort verfügbar.

Das Gebäude wurde im Jahr 1979 in Massivbauweise errichtet und verfügt über eine Wohnfläche von 210 m². Sowohl im Innen- und Außenbereich präsentiert sich die Immobilie in einem äußerst gepflegten Zustand. Im Jahr 1990 wurde ein Wintergarten, der mittels elektrischer Kaminofen beheizt werden kann sowie die Dachgauben im Dachgeschoss, realisiert.

Die Immobilie umfasst drei Geschossflächen. Die Erdgeschoss-Wohnung mit 126 m² und die Dachgeschoss-Wohnung mit 84 m² Wohnfläche bilden zwei Wohneinheiten, jede mit 3 Zimmern. Das Haus ist komplett unterkellert mit einem Flur, einem Wasch- und Trockenraum und zwei großzügigen Kellerräumen. Als Parkmöglichkeiten steht eine Doppelgarage mit direktem Zugang zum Keller zur Verfügung.

Das Haus wird durch Nachtspeicheröfen mit Raumthermostaten beheizt. Im Erdgeschoss befindet sich ein mit Holz beheizter Kachelofen, der Diele, Essbereich sowie das Wohnzimmer zusätzlich heizt. Im Dachgeschoss besteht die Option, einen Holz-Kaminofen anzuschließen. Dank Kachel- und Kaminofen ist eine zusätzliche Beheizung durch Nachtspeicheröfen nahezu überflüssig.

Alle Fenster sind 2-fachverglast und mit Rollläden ausgestattet.

Die Nutzung des Hauses ist vielseitig. Als Zweifamilienhaus ist es sowohl für Kapitalanleger als auch für den Eigenbedarf interessant. Auch die Zusammenlegung beider Wohneinheiten und die Nutzung als 1- Familienhaus ist ohne Probleme sofort möglich.

Ausstattung

Die wichtigsten Details im Überblick:

Angenehme und familienfreundliche Nachbarschaft in ruhiger Lage

Sehr gepflegter und sofort bezugsbereiter Zustand

Zwei Wohneinheiten mit jeweils 3 Zimmern (ca. 126 m² im Erdgeschoss und ca. 84 m² im Dachgeschoss mit Spitzboden)

Großzügige Kellerräume und eine Doppelgarage mit Starkstrom-Anschluss

Kaminofen, Terrasse, Loggia und beheizter Wintergarten mit Markise

Schön angelegter Garten mit Geräteschuppen lädt zum Verweilen ein

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Wintergarten, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Sonstiges

Verfügbar sofort.

Kontaktaufnahme gerne telefonisch oder per WhatsApp

Lage

Regensburg-Keilberg, im Nordosten von Regensburg gelegen, besticht durch seine idyllische Lage am Jurahang im höchstgelegenen Stadtbezirk Regensburgs.

Die Umgebung von Regensburg-Keilberg zeichnet sich durch eine familienfreundliche Infrastruktur aus, mit Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen von der Grundschule

bis zum Gymnasium, Kindergärten sowie Spielplätzen und Sportstätten in unmittelbarer Nähe.

Die Lage etwa einen Kilometer westlich von Brandlberg gewährleistet eine sichere Verbindung zu einem Nahversorgungszentrum.

Die neu geschaffene Pilsen-Allee gewährleistet nach Norden eine sichere Verbindung und direkte Anbindung an die Bundesstraße 16, wodurch die Autobahn 93 schnell erreichbar ist. Nach Süden besteht eine direkte Anbindung zum Odessa Ring bzw. zur Osttangente, wodurch viele überregionale Arbeitgeber, die Universität wie auch die Autobahn 3 schnell erreichbar sind.

Die Lage bietet nicht nur eine gute Verkehrsanbindung, sondern auch eine attraktive Umgebung für Familien und alle, die naturnahe Ruhe schätzen.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	71,34 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



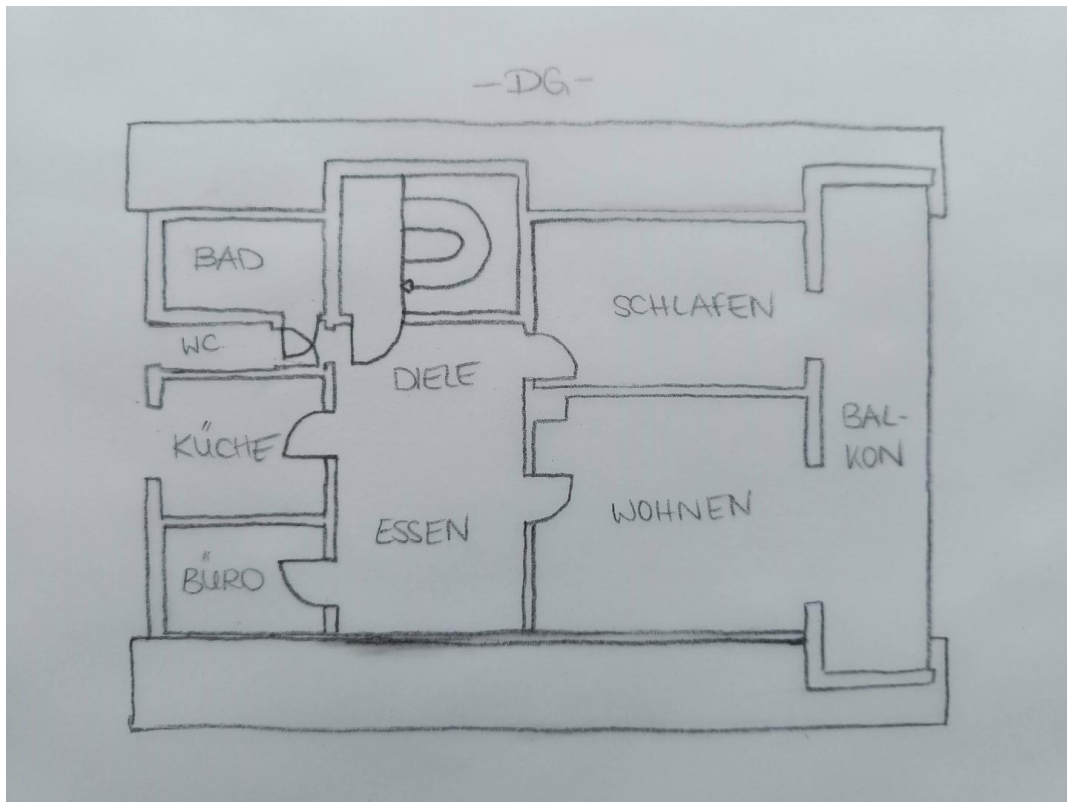
Exposé - Galerie



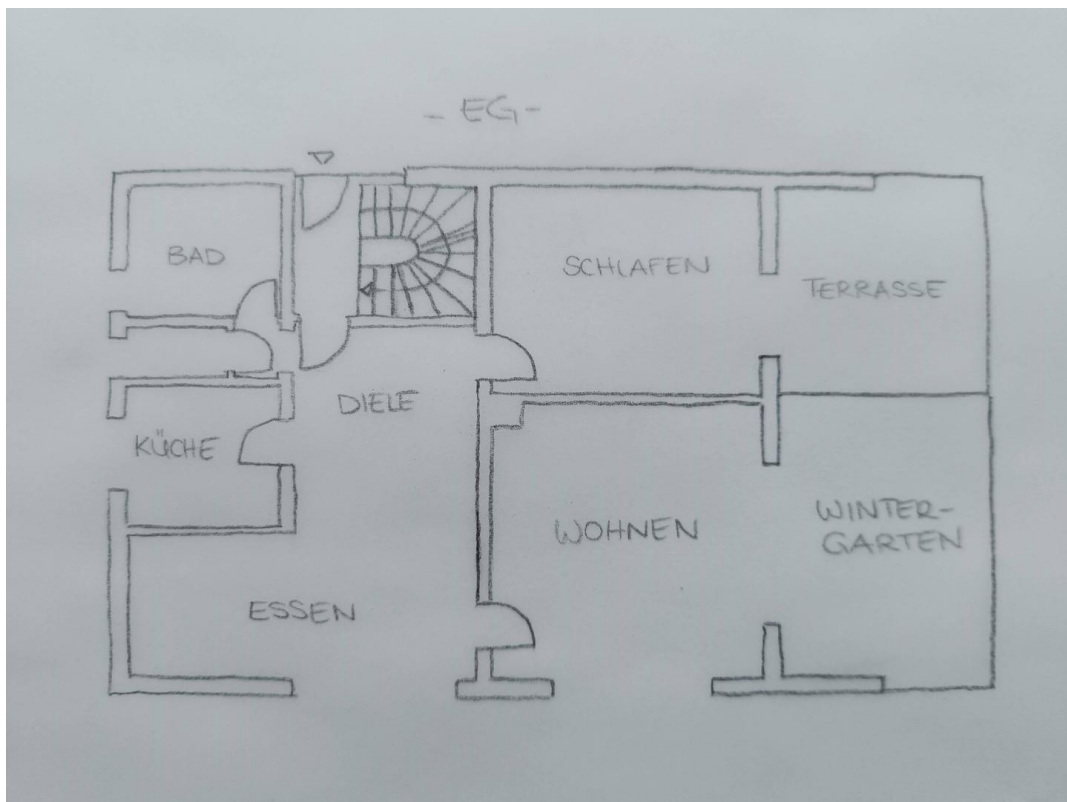
Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

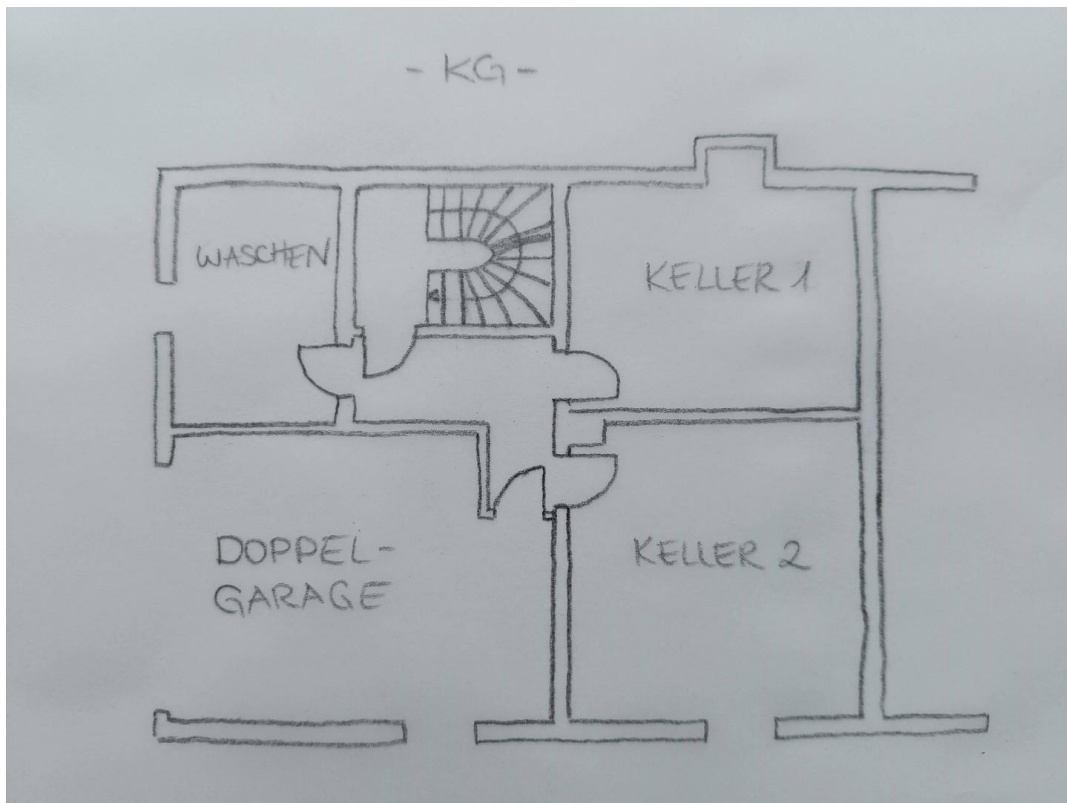


Dachgeschoss



Erdgeschoss

Exposé - Grundrisse



Keller