

Unser Platzwunder in Burgweinting



ca. 117,8 m² Wohnfläche



4 Zimmer



3 Schlafzimmer



1 Badezimmer

Gesamtpreis inkl.
Stellplatz/Stellplätze

689.800 €
zzgl. 2,38 % Käuferprovision (inkl. USt)

1. Zahlen, Daten, Fakten

Objektnummer A767

Objektart Reihemittelhaus

Anschrift Glockenbecherweg 32, 93055 Regensburg

Flächen ca. 117,8 m² Wohnfläche, Nutzfläche ca. 11,6 m², Grundstück ca. 136 m²

Baujahr 2010

Heizung Pellets
Energieausweis: Energieträger: Pellets
Endenergieverbrauch 95,58 kWh/(m²a)
Effizienzklasse C
KfW-Standard: Effizienzhaus 70

Bezugstermin sofort

Hauspreis 664.900 €

Garage 24.900 €

Kaufpreis

Gesamtpreis 689.800 €

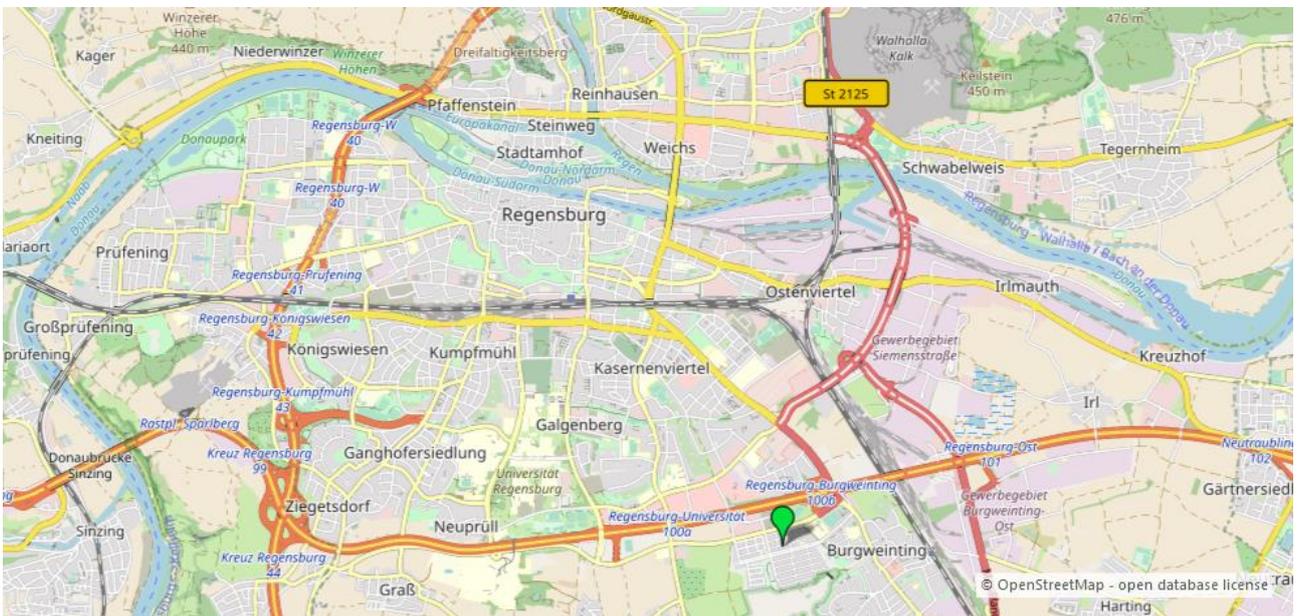
(zzgl. 2,38 % Käuferprovision
inkl. USt.)

Hinweis: Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, also Kaufvertrag, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

Highlights

- 10 Minuten zur Regensburger Innenstadt
- Verkehrsberuhigte Lage
- Sammel-Pelletheizung
- Sofort bezugsfrei
- Privater Stadtgarten mit großzügiger Terrasse
- Perfekte Infrastruktur (Busverbindung, Einkaufsmöglichkeiten, A3, Kindergärten, Schulen, Naherholung u.v.m.)

2. Lagebeschreibung



Burgweinting ist der flächenmäßig am stärksten wachsende Stadtteil Regensburgs. Grund dafür ist neben der optimalen Verkehrsanbindung (Stadtzentrum, Autobahn A3), die unmittelbare Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern der Region, wie BMW oder Krones.

Dabei lässt sich Burgweinting als eigene „Stadt in der Stadt“ bezeichnen, da sämtliche infrastrukturellen Anforderungen hierfür erfüllt sind. So verfügt der Stadtteil über mehrere Supermärkte, eine Tankstelle, zahlreiche Restaurants sowie über eine Grund- und eine Mittelschule und ist darüber hinaus optimal per Bus und Bahn angebunden. Kurze Wege sind also garantiert.

Das Verkaufsobjekt befindet sich in einer Wohnanlage, die besonders verkehrsgünstig liegt. So benötigt man von hier aus nur rund 2 Minuten zum Autobahnanschluss A3 und die Regensburger Altstadt ist innerhalb von 10 Minuten zu erreichen.

Neben der perfekten Verkehrsanbindung kommt aber auch die Naherholung nicht zu kurz: Kraft tanken lässt sich beim Spaziergang im nahegelegenen Aubachpark oder beim Baden im Guggenberger See, der sich über die Autobahn in nur 10 Minuten erreichen lässt.

Die Lage Burgweintings verbindet in beeindruckender Art und Weise die Vorteile des Stadtlebens mit Nähe zu Ruhe und Erholung.



ca. 1,9 km



ca. 900 m



ca. 160 m



ca. 2,2 km



ca. 6 km



ca. 120 m



ca. 3,3 km

3. Objektbeschreibung

Eine seltene Gelegenheit im Stadtteil Burgweinting wartet auf Sie.

Das moderne KfW 70 Reihenhaus aus dem Jahr 2010 begeistert besonders durch flexible Raumgestaltung, hochwertige Bauweise sowie lichtdurchflutete Räume.

Die Grundrisse des zeitlos, modern ausgestatteten Stadthauses sind gut durchdacht und individuell nutzbar. Das Reihenhaus ist mit Vinylboden, Fliesen und mit Fußbodenheizung ausgestattet, die individuell regelbar sind.

Im Eingangsbereich des Stadthauses befindet sich eine geräumige Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe.

Weiterhin befindet sich im Erdgeschoss ein großer und offen gestalteter Wohn- / Essen- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Südterrasse mit Glasüberdachung und dem angrenzenden Garten. Die Einbauküche ist im Kaufpreis mit enthalten.

Durch den offenen Schnitt des Erdgeschosses, ist eine ungehinderte Kommunikation möglich und die uneingeschränkte Sicht auf die volle Tiefe des Raumen, in Kombination mit großflächigen Fensterelementen, erzeugt eine wohnliche und gemütliche Atmosphäre.

Im 1. Obergeschoß befindet sich der erste Teil der Privaträume. Das Arbeitszimmer, sowie das Kinderzimmer, verfügen über zwei große Fenster, die die Räume hell und freundlich wirken lassen. Das große Badezimmer besticht sowohl mit einer bodengleichen Dusche, großer Badewanne und Doppelwaschtisch.

Im Dachgeschoss befindet sich eines der Highlights des Hauses. Dieses verfügt zum einen über ein weiteres geräumiges Schlafzimmer, zum anderen beherbergt es eine Galerie, von der aus man auf eine Dachterrasse mit Südausrichtung gelangt. Somit erstrahlt das Dachgeschoss im Loft-Charakter und lädt zum Verweilen ein.

Im praktischen Hauswirtschaftsraum finden Waschmaschine und Trockner Platz.

Als Kellerersatz dienen zwei massive Abstellräume im Garten und vorm Haus für Mülltonnen und Fahrräder.

Beheizt wird das Haus durch eine kostengünstige Sammel-Pelletheizung. Zum Haus gehört eine Einzelgarage im naheliegenden Garagenhof.

4. Flächenaufstellung

EG	ca. 48,2 m²
Diele	ca. 8,7 m ²
Küche	ca. 8,7 m ²
Wohnen/Essen	ca. 23,7 m ²
Abstellen	ca. 1,1 m ²
Terrasse 1/2	ca. 6 m ²
OG	ca. 37,4 m²
Arbeiten	ca. 13,3 m ²
Bad	ca. 6,4 m ²
Diele	ca. 4,6 m ²
Kind 1	ca. 13,1 m ²
DG	ca. 32,2 m²
Eltern	ca. 13,7 m ²
HWR	ca. 3,4 m ²
Galerie	ca. 10,6 m ²
Terrasse 1/2	ca. 4,5 m ²
Gesamtfläche	ca. 117,8 m²

5. Grundrisse

a) Grundstück



5. Grundrisse

b) Grundriss EG



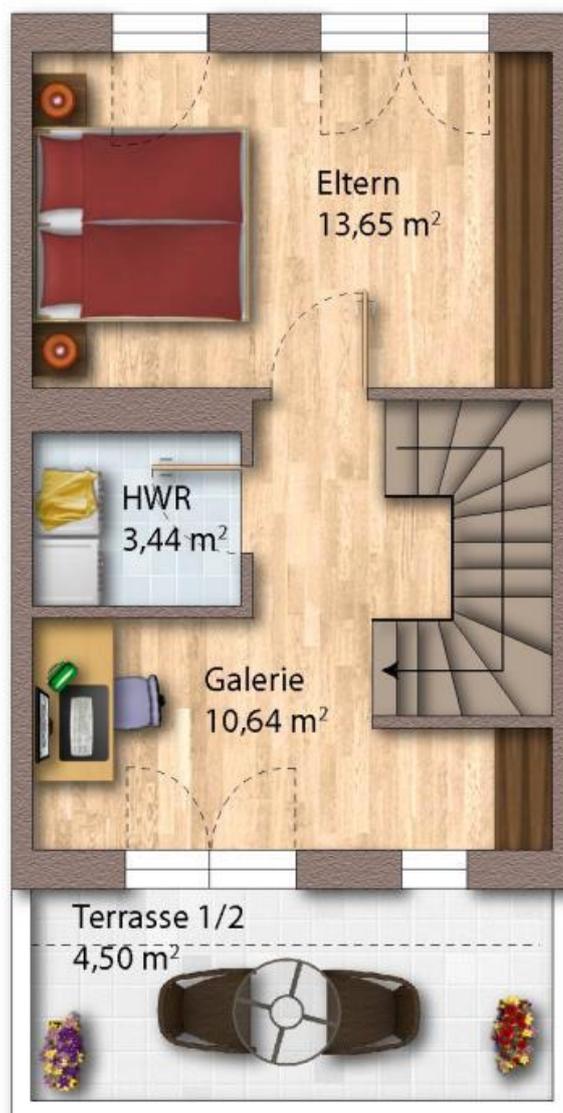
5. Grundrisse

c) Grundriss OG

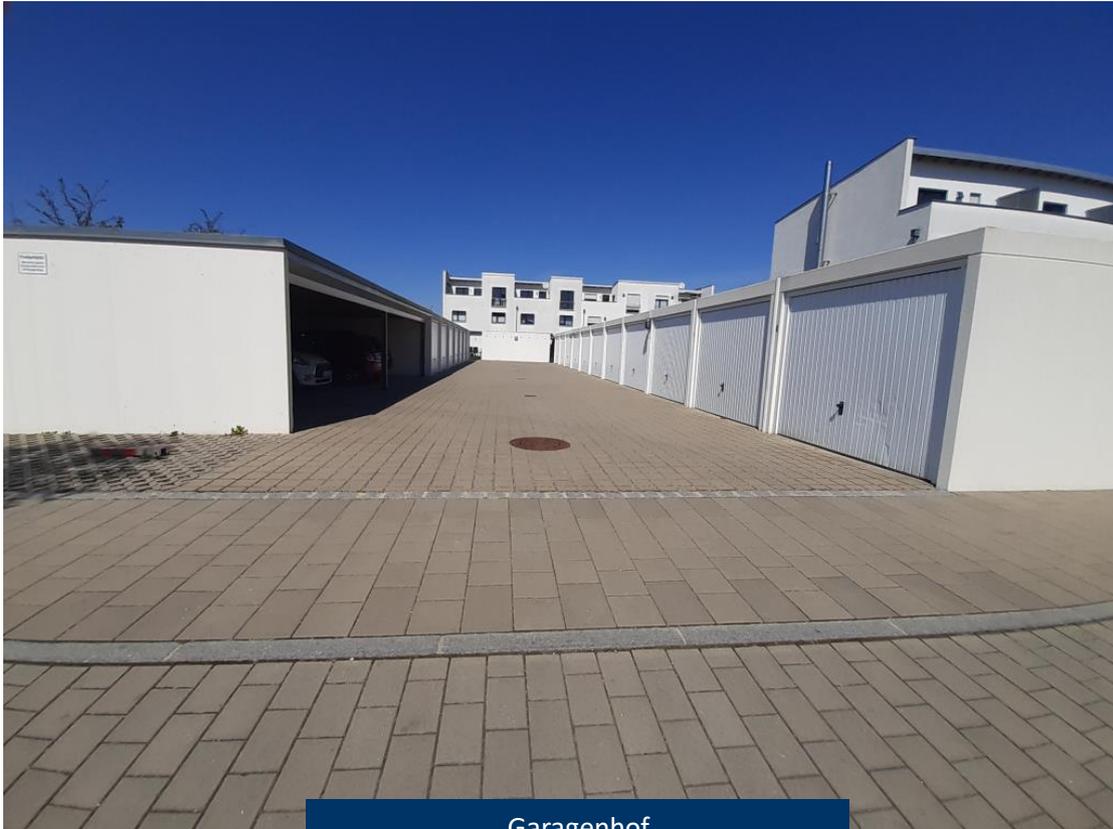


5. Grundrisse

d) Grundriss DG



6. Objektfotos



Garagenhof



Südansicht

Kontakt / Ansprechpartner



Ihr Privatimmobilien-Team

Telefon: 0941 60407-0

Telefax: 0941 60407-77

E-Mail: vertrieb@immobilienzentrum.de

Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH

Thurmayerstraße 4
93049 Regensburg

E-Mail: vertrieb@immobilienzentrum.de

Internet: www.immobilienzentrum.de

Registergericht: AG Regensburg HRB 9956

Geschäftsführung: Ulrich Berger, Simon Denker, Reinhard Griebel

Prokura: Ingo Sauer, Antje Weis

Raiffeisenbank Straubing eG, BLZ 742 601 10, Kto.Nr. 120 111

IBAN: DE45 7426 0110 0000 1201 11, BIC: GENODEF1SR2

Amtsgericht Regensburg, HRB 14901, Steuernummer 244/115/91499

Aufsichtsbeh. gem. § 34c GewO: Ordnungsamt Regensburg, Johann-Hösl-Straße 11, 93053 Regensburg

Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456

Provision

Der Käufer entrichtet an die Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH eine Provision in Höhe von 2,38 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. der jeweiligen geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19,00 %). Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

Hinweise

Das Exposé wurde auf der Grundlage der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH zugänglichen Informationen sowie den Angaben der/des Eigentümer/s oder des/der Bevollmächtigten erstellt, und wird den potentiellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Beteiligung eventuell erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der Angaben Änderungen ergeben können.

Die Angaben sowie das Angebot selbst sind freibleibend. Sämtliche Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Bei allen Zahlenangaben handelt es sich um „Circa-Werte“. Obwohl die vorliegenden Informationen mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt worden sind, kann die Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH keine Haftung übernehmen. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH gestattet. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.