

Sofort bezugsfreie Vierzimmerwohnung mit Next-EBK im Dörnberg – provisionsfrei

93049 Regensburg, Dachgeschosswohnung zum Kauf

Objekt ID: 521



Wohnfläche ca.: **92,29 m²** - Zimmer: **4**



Sofort bezugsfreie Vierzimmerwohnung mit Next-EBK im Dörnberg – provisionsfrei

Objekt ID	521
Objekttypen	Dachgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	Clara-Schumann-Straße 13 93049 Regensburg
Wohnfläche ca.	92,29 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Badezimmer	2
Balkone	1
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung, Fernwärme
Baujahr	2019
Zustand	Erstbezug
Stellplätze gesamt	1
Tiefgaragenstellplatz	1 Stellplatz
Ausstattung / Merkmale	Balkon, Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug
Hausgeld	290 EUR



Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit - Erstbezug im Johanneshof (03) - provisionsfrei

Zum Verkauf steht eine Vierzimmerwohnung im Dachgeschoss mit Südbalkon und extra breitem Tiefgaragenstellplatz.

Dank einer Raumhöhe von ca. 2,7m und bodentiefen Fenstern ist die Wohnung lichtdurchflutet und bietet eine angenehme Wohlfühlatmosphäre.

Eines der vielen Highlights ist der durchgängig verlegte Fischgrät, welcher perfekt zum Stil des Hauses passt.

Zur Verfügung stehen zwei moderne Bäder. Ein Duschbad, sowie ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

Gerade wurde eine neue Luxusküche von Next eingebaut, die keine Wünsche offen lässt.

Die Wohnung ist für alle Altersklassen geeignet, da ein stufenfreier Zugang vom Erdgeschoss bzw. der Tiefgarage, bis in die Wohnung gegeben ist.

Ausstattung

- KFW 55 Standard
- Großzügiger Südbalkon
- Fischgrätparkett
- Zwei Bäder mit hochwertiger Sanitärausstattung
- Fußbodenheizung -> einzeln regulierbar
- Gira Tür-Video-Sprechanlage
- Elektrisch steuerbare Rollläden
- EDV-Verkabelung
- Bodentiefe Fenster (Mehrfachverglasung)
- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
- Kellerabteil mit Steckdosenanschluss
- Tiefgaragenstellplatz (3,48m breit - Stütze bis Wand)
- Kinderspielplatz neben dem Mehrfamilienhaus
- Aufzug KG bis DG
- Stufenfreier Zugang

Next125 Einbauküche:

- extra tiefer Corpus
- Hängeschränke und Corpus beleuchtet
- Miele Geräte (Öfen, Spülmaschine, Kühl-Gefrierkombi)
- Bora X Pure Kochfeld mit Flächeninduktion
- Natursteinarbeitsplatte mit eingelassenen Dreh-Steckdosenboxen
- Dunavox Weinkühler mit zwei Zonen
- uvm.

Sonstiges



Aktuell befinden sich die Mülltonnen hinterm Haus, zur Straße. Laut neuestem Eigentümerbeschluss, werden diese zeitnah in einem separaten Raum der Tiefgarage verlegt.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Nennen Sie uns Ihren Wunschtermin für eine Besichtigung, wir setzen uns mit Ihnen schnellstmöglich in Verbindung.

Bitte beachten Sie, dass für die im Exposé aufgeführten Angaben keine Haftung übernommen wird.

Mit freundlichen Grüßen

SCHEITER IMMOBILIEN

Weitere Angebote finden Sie unter: <http://www.scheiter-immobilien.de/immobilien/>

Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Gültig bis	25.09.2028
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	2019
Primärenergieträger	Fernwärme
Endenergiebedarf	60,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	B



Lage

Dörnberg - Regensburg

Das Dörnberg-Quartier befindet sich in einer idealen und zentralen Lage im inneren Westen, unmittelbar der Regensburger Altstadt und dem Dörnbergpark.

Entfernungen:

- Kita (ca. 150m)
- Spielplatz (ca. 70m)
- EDEKA (ca. 350m)
- Bio Supermarkt (ca. 350m)
- Fitnessstudio (ca. 350m)
- Ärzte (ca. 350m)
- Italiener ca. 100m
- Bushaltestelle ca. 400m
- Hauptbahnhof ca. 1,5km
- Regensburg Arcaden ca 1,5km
- Gesundheitsforum bei den Arcaden ca. 1,5km
- Altstadt ca. 800m
- Dörnbergpark ca. 300m
- Autobahn A93 ca. 2km
- Autobahn A3 ca. 3,5km
- Krankenhaus Barmherzige Brüder ca. 1,5km





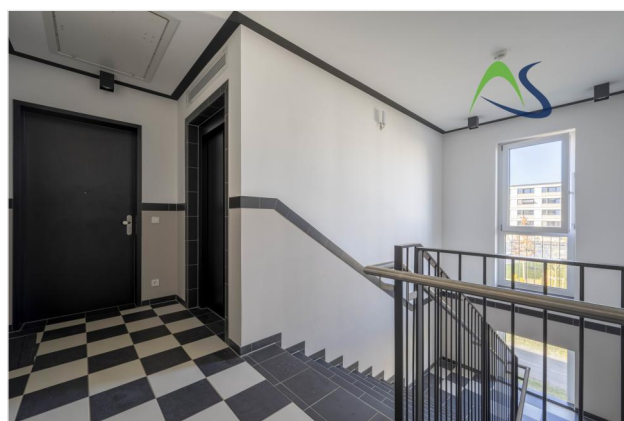
Folie1



16



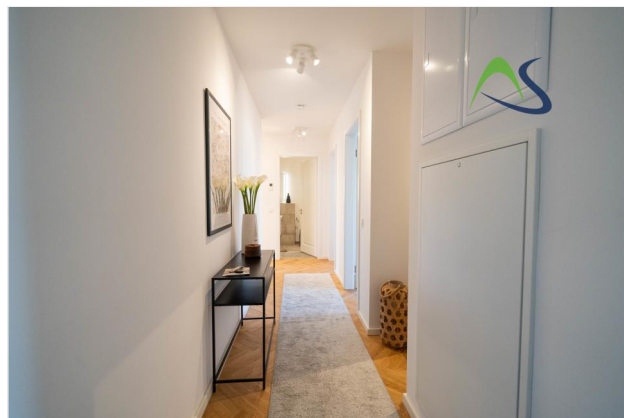
15



Treppenhaus



4



3





8



11



10.1



12



11



1





1



5



6



5



6



8





7



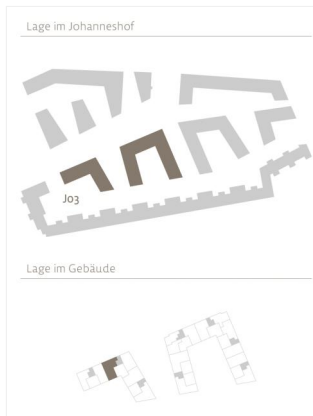
Stellplatz



FAHRRADRAUM



Keller



Lageplan

Wohnung 02.15	Wfl. m ²	Nfl. m ²
Wohnen / Essen / Kochen	27.27	27.27
Schlafen	13.93	13.93
Zimmer 1	11.93	11.93
Zimmer 2	12.48	12.48
Bad 1	7.02	7.02
Bad 2	5.11	5.11
Diele	11.60	11.60
Balkon	2.95	5.89
Wohnung 02.15 gesamt	92.29	95.23

Wohnfläche / Nutzfläche





Abendstimmung



HAUSANSICHT



Grundriss

Grundriss

