

Großzügige Dachterrassenwohnung mit Südhanglage und traumhaftem Ausblick auf die Donau – Winzer

93059 Regensburg, Etagenwohnung zum Kauf

Objekt ID: 1772



Wohnfläche ca.: **128 m²** - Zimmer: **4** - Kaufpreis: **690.000 EUR**



Großzügige Dachterrassenwohnung mit Südhanglage und traumhaftem Ausblick auf die Donau – Winzer

Objekt ID	1772
Objekttypen	Etagenwohnung, Wohnung
Adresse	Nürnberger Str. 196 93059 Regensburg
Etage	3
Wohnfläche ca.	128 m ²
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Wohneinheiten	1
Terrassen	1
Wesentlicher Energieträger	Strom
Baujahr	1985
Zustand	teil-/vollrenoviert
Stellplätze gesamt	1
Stellplatz	1 Stellplatz
Verfügbar ab	nach Vereinbarung
Ausstattung / Merkmale	Einbauküche, Fahrradraum, Terrasse
Hausgeld	320 EUR
Kaufpreis	690.000 EUR



Objektbeschreibung

Die Dachterrassenwohnung bietet einen gigantischen Ausblick vom Regensburger Dom über den Dultplatz bis hin zum nördlichsten Punkt der Donau.

Die Nürnberger Str. 196 befindet sich in Winzer und ist ein Hanghaus. Oberhalb liegen die Winzerer Höhen. Durch die Bauweise am Hang sind Schlafzimmer, Arbeitszimmer und Wintergarten bzw. Esszimmer in Richtung Winzerer Höhen ausgerichtet. Es kann auch durchaus sein, dass Sie ein Reh beim Frühstück oder Abendessen begrüßt.

Das Wohnzimmer mit der großzügigen Dachterrasse und Küche sind nach Südwesten ausgerichtet und lichtdurchflutet.

Der Wintergarten liegt ruhig und grün im Hang der Winzerer Höhen. Er verfügt über einen eigenen Ausgang in die Natur.

Zusätzlich zu den Infrarotheizkörpern sind das Wohnzimmer, Wintergarten bzw. Esszimmer und Bad sind mit einer elektrischen Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Umbau auf eine energieeffiziente Luft-Wärmepumpe ist möglich. Aktuell werden die Umbaukosten mit 40% gefördert.

Eine Genehmigung der Eigentümergemeinschaft zum Aufstellen einer Luft-Wärmepumpe hinter dem Haus liegt vor.

Aufgrund der Hangbauweise ist das Haus äußerst massiv gebaut. Dies hat zum Vorteil, dass die Wohnung im Sommer angenehm kühl bleibt und im Winter die Wärme gut halten kann.

Ausstattung

Rollläden

Einbauküche von Schüller

Bodenbelag besteht aus Feinsteinzeug/ Italien (Bad 60 x 60, übrige Wohnung 80 x 80, Terrasse 100 x 100cm)

Elektrische Markise

Bad mit Dusche und Badewanne

Großer Außenstellplatz im Kaufpreis enthalten

Kellerabteil

Sonstiges

Vorteile:

- Großzügige und helle Räume
- Maximum an Privatsphäre
- Eigener Zugang aus dem Wintergarten hinter das Haus
- Mit dem Fahrrad ist man innerhalb kürzester Zeit in der Altstadt
- Traumhafter Rad-und Laufweg an der Donau
- Kostenfreie Parkmöglichkeiten auf der Straße

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.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	17.12.2030
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1985
Primärenergieträger	Strom
Endenergieverbrauch	114,30 kWh/(m²·a)
Warmwasser enthalten	ja
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Regensburg: Stadtteil Winzer

Profitieren Sie von:

- Radweg an der Donau
- Zahlreiche Gemüsebauern mit Hofladen in Winzer
- Italiener in fußläufiger Entfernung
- Traumhafte Rad und Spazierwege
- Winzerer Höhen direkt angrenzend
- Gute Infrastruktur
- ca. 2 km in das Stadtzentrum von Regensburg
- Gute Busverbindung (RVV-Linie 12)

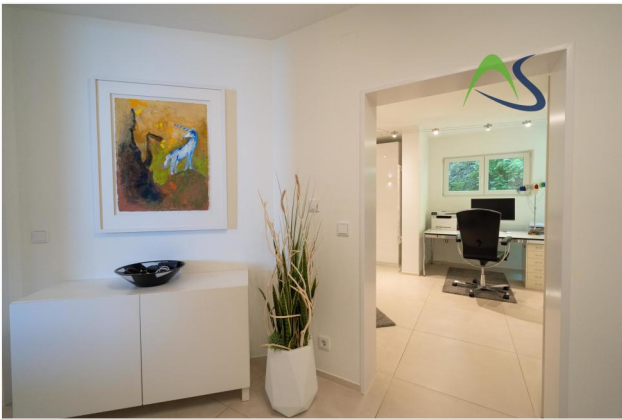




7



6



Eingangsbereich



Wohnzimmer



Wohnzimmer F2



Wohnzimmer F6





Terrasse



Terrasse F2



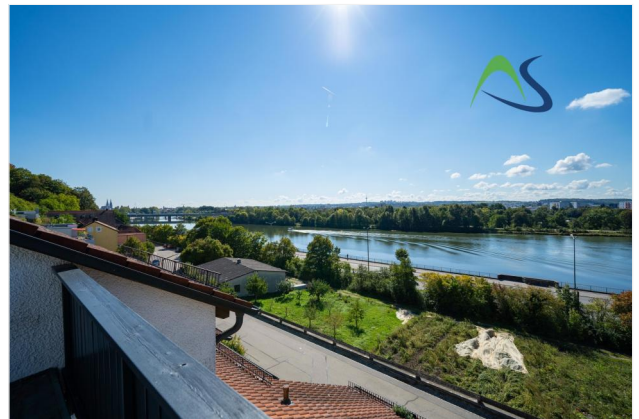
Terrasse F3



Terrasse F4



Terrasse F5



Terrasse F6





Wohnzimmer F5



Kueche F3



Kueche F2



Kueche



Esszimmer - Wintergarten F3



Esszimmer - Wintergarten





Esszimmer - Wintergarten F2



Arbeitszimmer F3



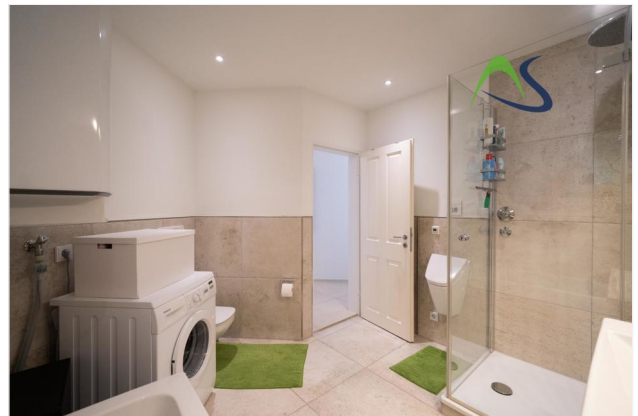
Arbeitszimmer F4



Arbeitszimmer



Bad



Bad F2





Bad F3



Schlafzimmer F2



Schlafzimmer F3



Schlafzimmer



Flur F2



5





Folie1

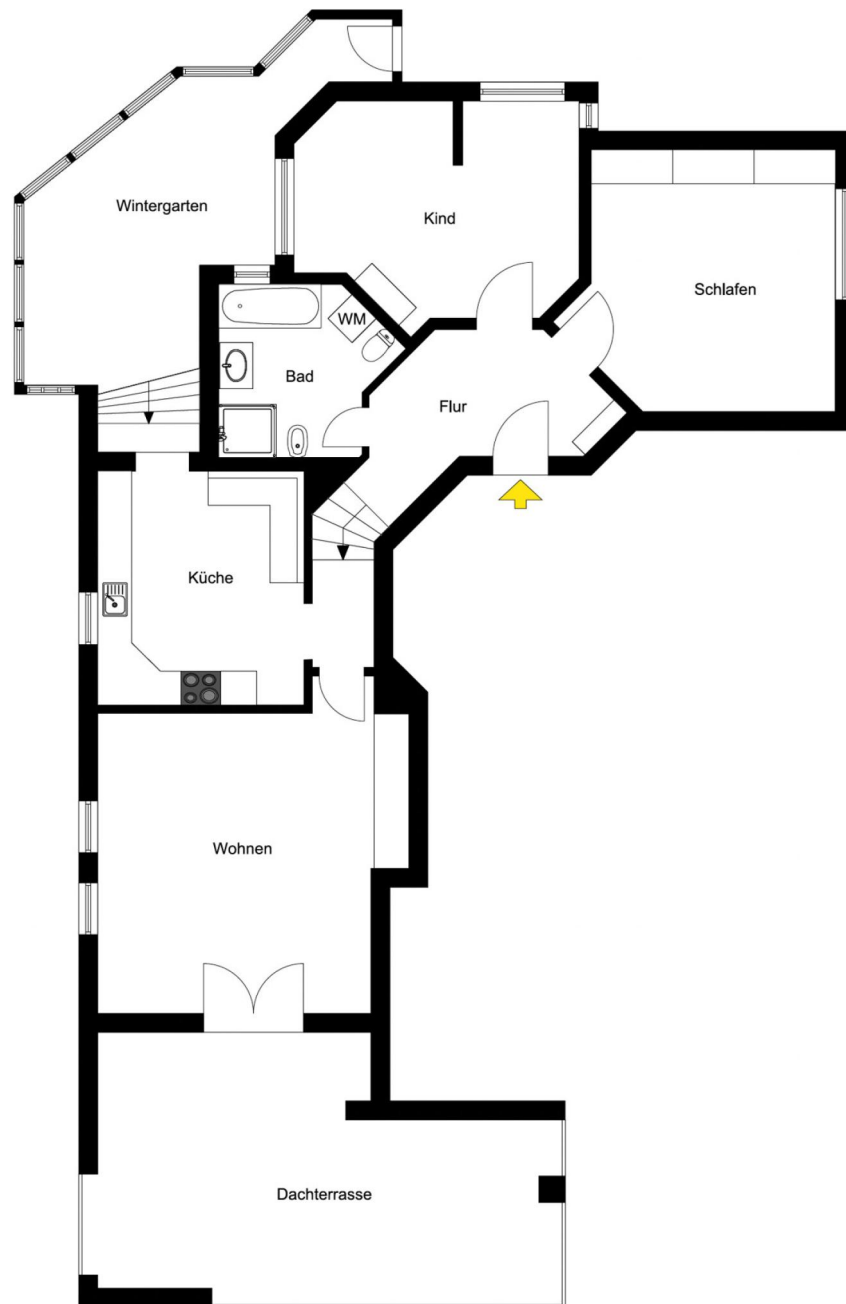


Präsentation2



Grundriss

Grundriss 2D



Der 2D-Grundriss basiert auf einer Zeichnung von wechselnder Qualität,
gewisse Abweichungen können vorkommen.



Grundriss

Grundriss 3D



Für die Richtigkeit der Angaben wird keine Gewähr übernommen. Einrichtung und Möblierung sind frei erfunden und das 3D-Modell entspricht nicht der Wirklichkeit.

