

Lebens(t)räume Regensburg-Sallern



Repräsentative Wohnanlage in attraktiver Lage

KFW-55 Effizienzhaus - Hochwertige Ausstattung - Großzügige Grünanlagen

- Barrierefrei - Echtholz-Parkettboden - Moderne Sanitärausstattung
- Video-Gegensprechanlage - Lüftungsanlage - Elektrische Rollläden
- 3-fach-verglaste Fenster - Private Kellerabteile - Tiefgarage

Kaufpreis: ab 4.715 EUR / m² Wfl., ca. 48 bis 143 m² Wfl.

Käufercourtage: **keine zusätzliche!**



Die Angaben zum Objekt stammen vom Verkäufer. Eine Haftung für deren Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Michael Straubmeier

Tel. 0941/301-1411

michael.straubmeier@sparkasse-regensburg.de

■ Die Lage

Sallern liegt nördlich der Donau und der Regensburger Altstadt mit kurzen Wegen zur Autobahn Regensburg – Hof, zur Stadtautobahn in Richtung Autobahnkreuz Regensburg. In den Osten Bayerns besteht über die B16 eine direkte Verbindung. Eine Trasse über die Schwabelweiser Brücke verbindet den Ortsteil über die Osttangente mit der Autobahn Regensburg – Passau und Regensburg – Nürnberg / München.

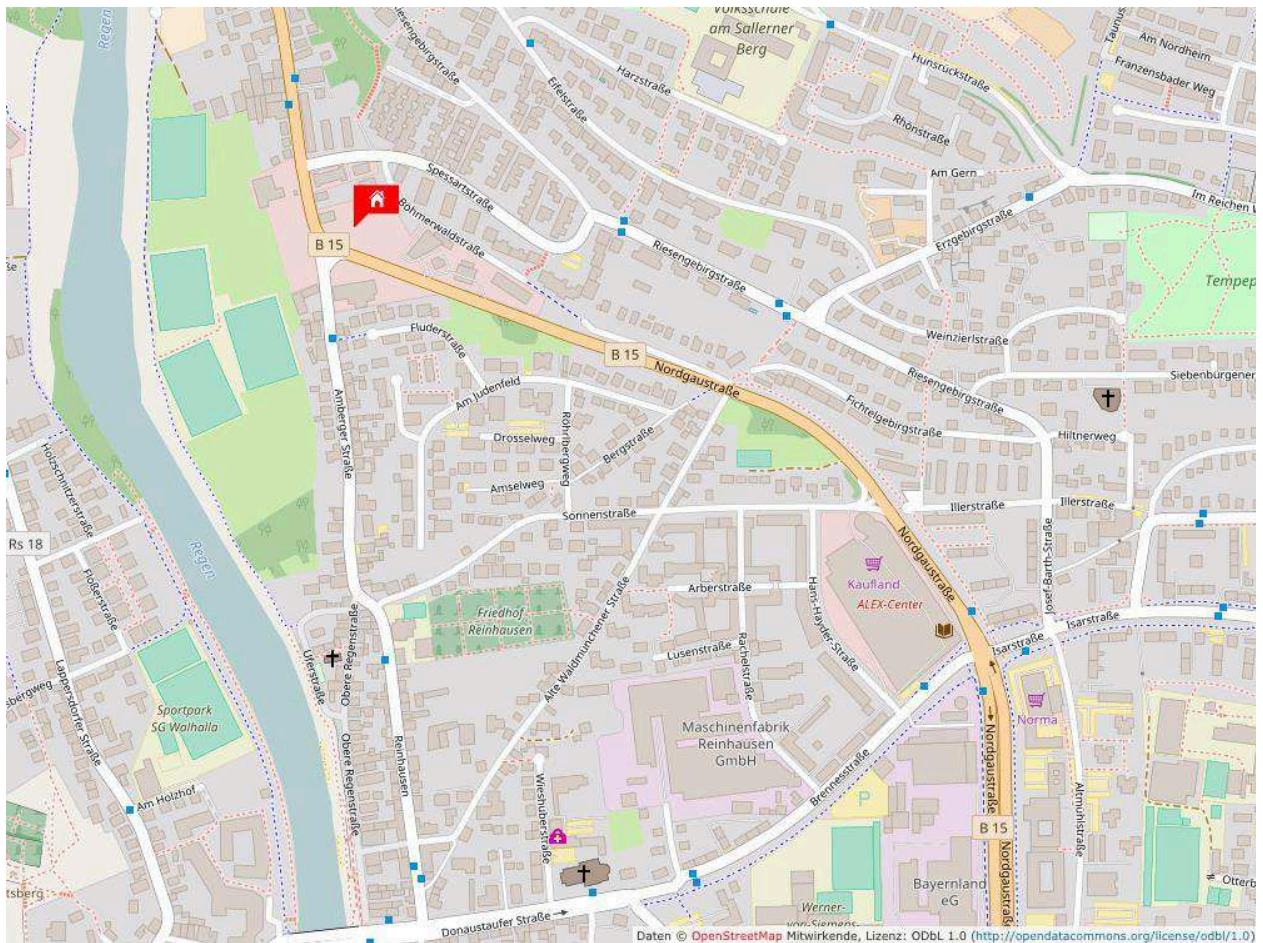
10 Gehminuten vom Grundstück entfernt, befindet sich das Alex-Center mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, außerdem Banken, Kindergärten und Schulen. Auch eines der letzten Kleinkinos Regensburgs ist nicht weit. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder mit dem PKW erreicht man in 5 – 10 Fahrminuten das Donau Einkaufszentrum und den Gewerbepark; die Universität und Fachhochschule in ca. 15 Fahrminuten.

KULTUR UND FREIZEIT

Sallern bietet ausgedehnte Rad- und Spazierwege. Auf einer Seitenflanke des Dreifaltigkeitsberges genießt man zum Beispiel einen wunderbaren Blick auf das Altstadtensemble Regensburgs mit vielen Sehenswürdigkeiten aus der Römerzeit bis hin zur Gegenwart.

Regenaufwärts erreicht man das Pielmühler Wehr, ein Eldorado für Badefreunde. Das Sport- und Freizeitangebot in Regensburg und in unmittelbarer Umgebung des zu bebauenden Areals ist sehr vielfältig. Es herrscht ein abwechslungsreiches Vereinsleben. Darüber hinaus bietet Regensburg ein großes Angebot an kulturellen Veranstaltungen sowie traumhafte Plätze mit wunderschönen, historischen Kulissen, die zum Verweilen in der Altstadt einladen.

■ **Lageplan (kein Maßstab)**



Lageplan
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung Nr. 713/16

■ Objektbeschreibung

BARRIEREFREIES WOHNEN

Wir legen Wert darauf, dass jeder in unseren Wohnungen höchste Lebensqualität genießen kann. Der Aspekt der Barrierefreiheit war daher bei der Planung ein zentrales Anliegen. Mit barrierefreien Wohnungen legen wir den Grundstein für ein eigenständiges Leben in den eigenen vier Wänden, wenn gewisse körperliche Einschränkungen bestehen. Alle Wohnungen sind barrierefrei erreichbar, d.h. alle Zugänge, Treppenhäuser und Lifte sind gemäß den Forderungen der BayBo Art. 48 als auch der DIN 18040-2 bemessen und ausgestattet. Grundsätzlich kann jede Wohnung uneingeschränkt mit dem Rollstuhl erreicht werden.

HEUTE SCHON AN MORGEN DENKEN!

Wir haben für Sie bereits vorgesorgt und die Weichen für den Fahrzeugantrieb der Zukunft gestellt. Die Vorbereitungen für eine E-Tankstelle in der Tiefgarage sind getroffen und bei Bedarf jederzeit umsetzbar.

HEIZUNG & LÜFTUNG:

Die Energieeffizienz eines Hauses beginnt schon bei seinem Mauerwerk. Hochgedämmte Fassaden versprechen eine effiziente Gebäudehülle. Fenster mit Dreifachverglasung und eine dezentrale Wohnraumlüftung gehören ebenso zum Energiesparkonzept wie das Gas-Brennwert-Blockheizkraftwerk (BHKW). Diese Ausstattung geht bereits über die Anforderung der EnEv 2014 für das KfW-55-Effizienzhaus hinaus und ermöglicht Ihnen so eine attraktive Förderung über die KfW Förderbank.

■ Ausstattung / Besonderheiten

Ausstattung im Überblick

- KfW-55 Effizienzhaus
- Echtholz-Parkettboden
- Fußbodenheizung
- Moderne Sanitärausstattung, Handtuchheizkörper und Großformatfliesen im Bad
- Video-Gegensprechanlage
- Lüftungsanlage
- Elektrische Rollläden
- 3-fach-verglaste Fenster
- Private Kellerabteile
- Individuelle Ausstattungswünsche werden berücksichtigt



■ Außenansichten



Innenhof



Draufsicht



Westansicht

■ Innenansichten



Tageslichtbad



Schafzimmer



Wohnen/Kochen/Essen

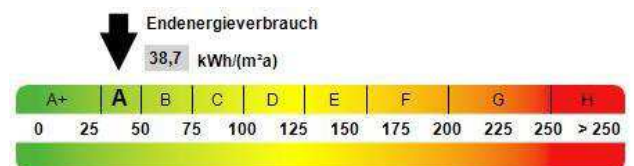


■ **Die wichtigsten Daten im Überblick:**

Objektanschrift:	Nordgaustraße 50, 93051 Regensburg
Gesamtwohnfläche:	ca. 5.106 m ²
Wohneinheiten:	67
Grundstücksfläche:	ca. 5.500 m ²
Baujahr:	Mitte 2021
Befuerung/Heizung:	Zentralheizung Gas
Fenster:	Kunststoff/Isolierglas
Bauart:	Massivbau
Zustand:	neuwertig
Tiefgarage:	77
Besonderheiten:	Erstbezug, Fußbodenheizung, Kabel-/Sat-TV, Personenaufzug
Kaufpreis:	ab 4.715 EUR / m² Wfl.
Käuferprovision:	keine zusätzliche!

Energieausweisdaten:

Ausweisart:	verbrauchsorientiert
Baujahr lt. Energieausweis:	2020
Hauptenergieträger:	Gas
Energieeffizienzklasse:	A
Endenergieverbrauch:	38,70 kWh/(m ² ·a)



Informationen zum Erwerb:

Uns ist es wichtig, Ihnen möglichst alle Informationen zur Verfügung zu stellen, damit Sie das Objekt auf Herz und Nieren prüfen können. Haben Sie noch den einen oder anderen offenen Punkt, den Sie klären möchten?

Oder möchten Sie die Immobilie bei einer Besichtigung näher kennenlernen?
Rufen Sie mich gerne an!



Michael Straubmeier
Sparkasse Regensburg
Telefon 0941/301-1411 oder
E-Mail: michael.straubmeier@sparkasse-regensburg.de

Übrigens...

... auf die Kompetenz der Sparkasse können Sie auch in puncto **Baufinanzierung** zählen. Lassen Sie sich von unseren Spezialisten einfach ein maßgeschneidertes, unverbindliches Angebot für Ihre Wunschimmobilie erstellen. Unsere Konditionen können sich sehen lassen!

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen oder vermieten?

Wir schätzen den Marktpreis Ihrer Immobilie realistisch ein und stehen für einen reibungslosen und **sicheren Verkauf** auch Ihrer Immobilie. **97 Prozent der Verkäufer** sind nach einer jüngsten Umfrage mit unserer Beratung zufrieden oder sehr zufrieden.*
Profitieren auch Sie davon.



Angaben aufgrund der Dienstleistungs-Informationspflichten-Verordnung finden Sie unter:
<http://www.sparkassen-immo.de/ueber-uns/dienstleistungs-informationspflichten-verordnung.html>

Wir weisen Sie darauf hin, dass Sie der Verarbeitung und Nutzung Ihrer Daten für Zwecke der Werbung oder der Marktforschung jederzeit schriftlich, mit Wirkung für die Zukunft widersprechen können.

* Basis: Von 1.208 Verkäufern, die von Januar 2017 bis August 2018 ihr Feedback an die Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH, München geschickt haben.