

Regensburg

# Wohntraum am Dörnbergpark - Einzigartige 2,5-Zimmer-Wohnung vereint urbanen Luxus und natürliche Eleganz in Regensburg!

Property ID: 24119005



**PURCHASE PRICE: 320.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## At a glance

Property ID	24119005	Purchase Price	320.000 EUR
Living Space	ca. 58 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Available from	According to the arrangement	Construction method	Solid
Rooms	2.5	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bedrooms	1	Equipment	Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1990		
Type of parking	1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale)		

Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	101.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	18.06.2028	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## The property



Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## The property



Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## The property



Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## The property



Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## The property



Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## The property



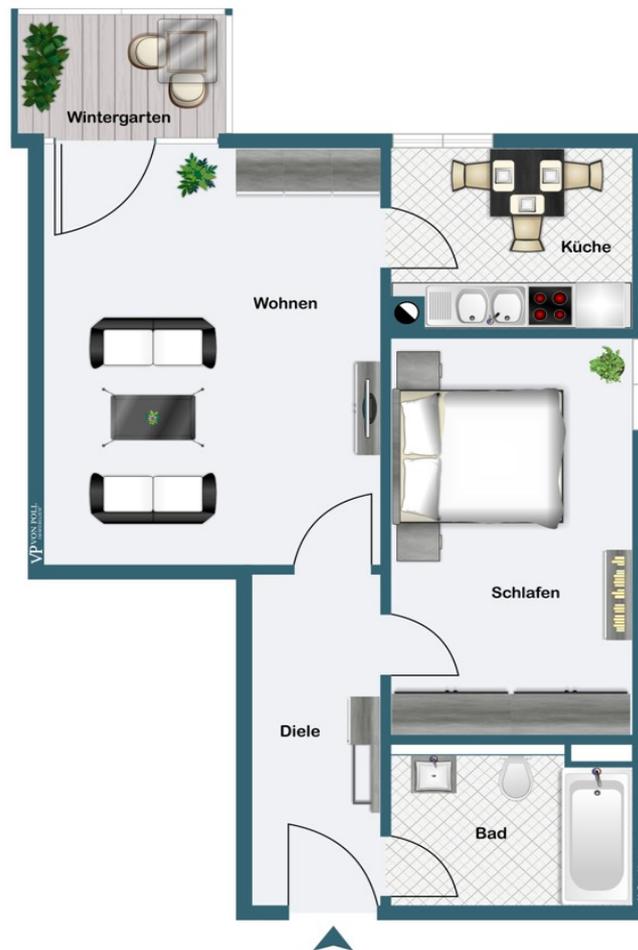
Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## The property



Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## A first impression

Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnoase! Diese exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Regensburgs, unmittelbar neben dem malerischen Dörnbergpark und nur wenige Minuten zu Fuß von der historischen Altstadt entfernt. In einer gepflegten Wohnanlage mit professioneller Hausverwaltung bietet diese Immobilie nicht nur einen stilvollen Rückzugsort, sondern auch eine erstklassige Lebensqualität. Die Wohnanlage zeichnet sich durch eine langjährige, professionelle Hausverwaltung aus, die eine ruhige und angenehme Wohngemeinschaft gewährleistet. Mit Büroeinheiten in den unteren Etagen und Wohnungen ab dem zweiten Stockwerk bietet das Haus eine harmonische Balance zwischen Wohnen und Arbeiten. Ein Aufzug ermöglicht barrierefreies Wohnen, was besonders komfortabel ist. Die Wohnung befindet sich vorteilhaft in dem 3. Stockwerk. Die 2,5-Zimmer-Wohnung beeindruckt mit einem gepflegten Zustand und hochwertigem Eichendielenoptik-Bodenbelag. Der langgezogene Dielenbereich bietet ausreichend Platz für Garderobe und Schränke. Das großzügige Wohnzimmer eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten, sei es für eine gemütliche Couchlandschaft oder einen kleinen Arbeitsbereich. Ein absolutes Highlight ist der Wintergarten mit weitöffnenden Fenstern und Blick auf den alten Baumbestand des Dörnbergparks. Die Küche begeistert nicht nur mit einem beeindruckenden Ausblick durch das große Fenster, sondern auch mit einer zeitlosen Einbauküche, komplett ausgestattet mit modernen Geräten für anspruchsvolle Hobbyköche. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Das Badezimmer präsentiert sich in einem zeitlosen hellen Fliesendekor und verfügt über eine große Badewanne, perfekt zur Entspannung nach einem anstrengenden Arbeitstag. Ein zusätzlicher Vorteil ist der Platz für die eigene Waschmaschine. Die Wohnung wird durch einen eigenen Tiefgaragenstellplatz vervollständigt – ein unschätzbare Wert in dieser zentralen Lage, in der das Finden eines Parkplatzes auf der Straße schwierig ist. Weiterhin steht ein privates Kellerabteil zur Verfügung. Diese Wohnung ist eine einzigartige Gelegenheit, in einer der schönsten und begehrtesten Gegenden von Regensburg zu leben. Erleben Sie höchsten Wohnkomfort und den Luxus einer urbanen Oase, kombiniert mit der Naturidylle des Dörnbergparks. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Wohnraum begeistern!

Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## Details of amenities

Diese exklusive 2,5-Zimmer-Wohnung begeistert nicht nur durch ihre traumhafte Lage am Dörnbergpark, sondern auch durch eine erstklassige Ausstattung, die höchste Wohnansprüche erfüllt.

- sehr gepflegte Wohnung mit wertigem Bodenbelag in Eichendielen-optik: Der großzügige Dielenbereich präsentiert sich in einem gepflegten Zustand und bietet viel Platz für Garderobe und Schränke.
- Großes, geräumiges Wohnzimmer: Das Wohnzimmer überzeugt durch seine Größe und ermöglicht eine individuelle Raumgestaltung. Der Wintergarten mit weitöffnenden Fenstern schafft eine lichtdurchflutete Atmosphäre und gewährt einen einzigartigen Blick auf den alten Baumbestand des Dörnbergparks.
- Große Küche mit Einbauküche mit Ausblick: Die zeitlose Einbauküche ist komplett ausgestattet und verfügt über alle notwendigen technischen Geräte. Der Blick aus dem großen Küchenfenster macht das Kochen zu einem besonderen Erlebnis.
- Geräumiges Schlafzimmer: Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank, um höchsten Komfort zu gewährleisten.
- Großzügiges Badezimmer: Das Badezimmer präsentiert sich in einem zeitlosen, hellen Fliesendekor und ist mit einer großen Badewanne ausgestattet, die für Entspannung nach einem anstrengenden Tag sorgt. Ein eigener Platz für die Waschmaschine ist vorteilhaft.
- Barrierefreies Wohnen durch Aufzug: Ein Aufzug im Wohnhaus ermöglicht bequemen Zugang zu allen Etagen und gewährleistet somit ein barrierefreies Wohnen.
- Eigener Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil: Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sowie ein Kellerabteil bieten zusätzlichen Komfort und Stauraum in dieser zentralen Wohnlage. Diese durchdachte Ausstattung macht diese Wohnung zu einer einzigartigen Gelegenheit, urbanen Lebensstil und natürliche Eleganz in perfekter Harmonie zu erleben. Willkommen in Ihrem neuen Refugium am Dörnbergpark!

Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## All about the location

Die außergewöhnliche 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer exklusiven Wohnlage direkt am bezaubernden Dörnbergpark, einer der idyllischsten Parkanlagen Regensburgs. Die Lage ist nicht nur von historischem Charme geprägt, sondern bietet auch einen unmittelbaren Zugang zu einem grünen Rückzugsort inmitten der Stadt. Der Dörnbergpark, mit seinen majestätischen Bäumen und gepflegten Grünflächen, erstreckt sich direkt vor der Wohnung und bietet den Bewohnern einen einzigartigen Ausblick und direkten Zugang zur Natur. Dies schafft nicht nur eine Atmosphäre der Ruhe und Erholung, sondern auch ein harmonisches Zusammenspiel von städtischem Komfort und natürlicher Schönheit. Die privilegierte Lage ermöglicht es den Bewohnern, die Altstadt von Regensburg in nur wenigen Gehminuten zu erreichen. Historische Sehenswürdigkeiten, gemütliche Cafés, erstklassige Restaurants und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten prägen das unmittelbare Umfeld. Der Dörnbergpark wird dabei zu einem erweiterten privaten Garten, der zu Spaziergängen, Picknicks und entspannten Stunden im Grünen einlädt. Die Verbindung von urbanem Lebensstil und der unmittelbaren Nähe zur Natur macht diese Wohnlage zu etwas ganz Besonderem. Genießen Sie das Beste aus beiden Welten und erleben Sie einen einzigartigen Wohnkomfort inmitten der zauberhaften Kulisse des Dörnbergparks. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, wo Stadt und Natur sich harmonisch vereinen.

Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.6.2028. Endenergieverbrauch beträgt 101.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1990. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24119005 - 93049 Regensburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Regensburg

E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)