

Regensburg

# Reserviert - Charmantes und attraktives Wohnen mit eigenem großen Garten!

*Número de propiedad: 22119037g*



PRECIO DE COMPRA: 325.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 2

Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## De un vistazo

Número de propiedad	22119037g	Precio de compra	325.000 EUR
Superficie habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>	Piso	Planta baja
Tipo de techo	Techo de media caña	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Ocupación a partir de	Previo acuerdo	Modernización / Rehabilitación	2022
Habitaciones	2	Estado de la propiedad	cuidado
Dormitorios	1	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Espacio utilizable	ca. 0 m <sup>2</sup>
Año de construcción	1930	Características	Terraza, Jardín / uso compartido
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 15000 EUR (Venta)		

Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	GAS	Consumo de energía final	123.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	12.08.2030	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas		

Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## Una primera impresión

Hier erwartet Sie eine Immobilie der besonderen Extraklasse und einem einzigartigen schönen Flair: In einer der besten Wohnlagen von Regensburg - in einem sehr ruhigen und gepflegten Stadthaus ohne jeglichen Durchgangsverkehr - befindet sich diese schöne Eigentumswohnung mit einem wunderschönen Gartengrundstück von über 110 qm. Die Wohnung erstreckt sich auf großzügig geschnittene 70 qm Wohnfläche, und ist mit der vorteilhaften Raumaufteilung von insgesamt zwei Zimmern, sowohl für Paare als auch für eine kleine Familie ideal als Eigenheim geeignet. Als absolutes Highlight versteht sich das sehr große, und um die Wohnung umlaufende eigene Gartengrundstück mit einem möglichen großen Terrassenbereich. Dieser Gartenbereich bietet genügend Platz, um sich eine gemütliche Ess- und Grillmöglichkeit einzurichten. Der schöne Garten ist ein wahrer Blickfang und lädt zu romantischen Abenden oder einfach nur zum Verweilen ein. Genießen Sie die Ruhe in verschiedenen angelegten Sitzbereiche oder leben Sie Ihren grünen Daumen aus. Dieses charmante Schmuckstück im Grünen wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühl-Oase inmitten der Stadt! Nachdem Sie das helle Entrée mit viel Platz für eine Garderobe durchschritten haben, gelangen Sie in das Herzstück des Hauses. Die große Wohnküche mit viel Platz für einen eigenen Essbereich. Die Küche kann mit einer eigenen individuellen Einbauküche ausgestattet werden und so kann in dieser Küche mit viel Platz ein jeder Hobbykoch den Kochlöffel schwingen und die feinsten Gerichte zubereiten. Aber auch das Wohnzimmer bietet nicht nur genügend Platz für eine große Wohnlandschaft, sondern viele weitere Möglichkeiten für die individuelle Raumgestaltung, sondern ist ebenso wie die anderen Räume, mit einem hochwertigem Vinylboden ausgestattet, welcher sich perfekt in das harmonische Gesamtbild einfügt. Dabei ist Großzügigkeit stets ein zentraler Punkt der Immobilie: Zahlreiche Fensterfronten mit Blick ins Grüne schaffen eine einladende Atmosphäre und unterstreichen nochmals den weitläufigen Charakter. Der vielseitige Blick schafft einen perfekten Ort für heimelige Stunden. Auch das komfortable und zu dem ruhigen Gartenbereich gelegene Schlafzimmer überzeugt auf ganzer Linie: Dieses bietet genügend Platz für ein großes Bett, sowie Kommode und Schrank. Von dem großen Wohnzimmerbereich wäre dann auch der direkte Zugang zu dem eigenen großen Gartengrundstück gegeben. Das moderne und großformatig geflieste Badezimmer beinhaltet eine große komfortable Badewanne, damit Sie Ihre Abende entspannt bei einem Vollbad ausklingen lassen können. Zu dieser Wohnung gehört noch ein eigenes Kellerabteil und ein praktischer Außenstellplatz (15.000 Euro). Warten Sie nicht länger, und sichern Sie sich diesen Wohntraum! Lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung durch diese Immobilie überzeugen.

Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## Detalles de los servicios

- bevorzugte ruhige Wohnlage im Stadtosten
- sehr gepflegte Wohnanlage
- großes Gartengrundstück im Sondernutzungsrecht (ca. 105 qm)
- vorteilhafte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer
- hochwertiger Vinylboden
- neues Tageslichtbad mit Badezimmer
- Kellerabteil
- Außenstellplatz (15.000 Euro)
- direkte Nähe zur Universität und Regensburger Altstadt

Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## Todo sobre la ubicación

An einer der schönsten Wohnlagen von Regensburg gelegen, bietet dieses Anwesen die höchsten Maßstäbe in der Wohnqualität. Der Innere Osten gilt als eine der begehrtesten Wohnlagen von Regensburg. Gerade in einer dieser Mikrolagen befindet sich diese exklusive Eigentumswohnung mit großem Garten, in dem auch der reizvolle alte Hausbestand einer liebevollen Modernisierung unterzogen wurde, und der schönen großen Garten mit dem alten Baumbestand erhalten geblieben ist.

Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Número de propiedad: 22119037g - 93053 Regensburg

## Contacto con el socio

Para más información, dirijase a su persona de contacto:

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)