

Regensburg

# Verkauft - Charmantes Wohnen im begehrten Stadtsüden!

Objektnummer: 23119025



KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 135 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 180 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg**

- Auf einen Blick**
- Die Immobilie**
- Auf einen Blick: Energiedaten**
- Grundrisse**
- Ein erster Eindruck**
- Ausstattung und Details**
- Alles zum Standort**
- Weitere Informationen**
- Ansprechpartner**

**Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg**

## Auf einen Blick

<b>Objektnummer</b>	<b>23119025</b>	<b>Kaufpreis</b>	<b>295.000 EUR</b>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 135 m<sup>2</sup></b>	<b>Haus</b>	<b>Reihenmittel</b>
<b>Dachform</b>	<b>Satteldach</b>	<b>Provision</b>	<b>Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Zimmer</b>	<b>6</b>	<b>Modernisierung / Sanierung</b>	<b>1991</b>
<b>Schlafzimmer</b>	<b>2</b>	<b>Bauweise</b>	<b>Massiv</b>
<b>Badezimmer</b>	<b>2</b>	<b>Ausstattung</b>	<b>Terrasse, Gäste-WC, Garten/- mitbenutzung, Einbauküche, Balkon</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1967</b>		
<b>Stellplatz</b>	<b>1 x Garage</b>		

**Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>	Energieausweis	<b>BEDARF</b>
Wesentlicher Energieträger	<b>Gas</b>	Endenergiebedarf	<b>158.00 kWh/m²a</b>
Energieausweis gültig bis	<b>10.08.2032</b>	Energie- Effizienzklasse	<b>E</b>
Befuerung	<b>Gas</b>	Baujahr laut Energieausweis	<b>1967</b>

Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



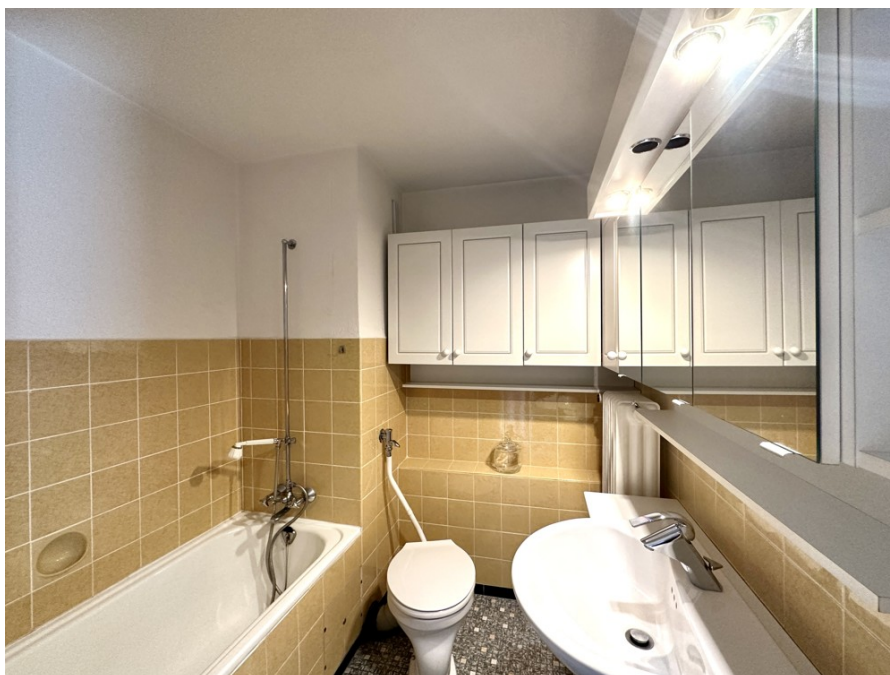
Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



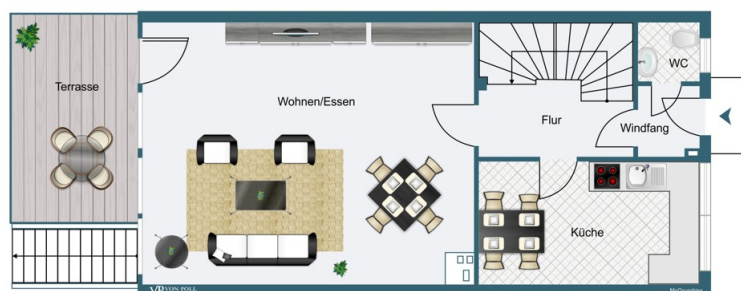
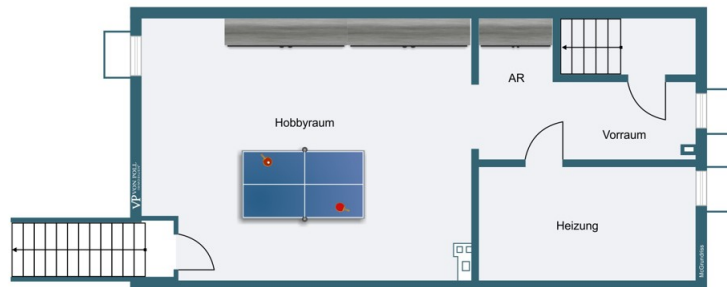
**Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg**

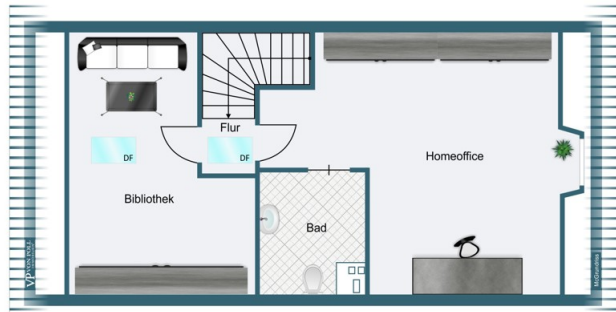
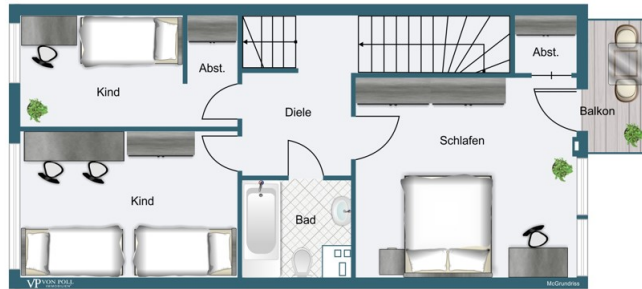
## **Die Immobilie**



Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg

## Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

**Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg**

## Ein erster Eindruck

**Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 295.000 Euro.  
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 20.08.23 von 11:00 Uhr bis 12:30 Uhr. Wir bitten um  
Vorankündigung für die Besichtigung.**

**Das im Jahr 1967 erbaute Reihenmittelhaus präsentiert sich in einem stets modernisierten  
und gepflegten Zustand. Auf einem ca. 180 qm großen Grundstück erstreckt sich eine  
großzügige Wohnfläche von etwa 135 qm, verteilt auf zwei Etagen mit insgesamt 7 Zimmern.**

**Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und führt in den  
großzügigen Wohn- und Essbereich. Hier erwartet Sie ein hochwertiger Parkettboden sowie  
eine einladende Atmosphäre für die ganze Familie. Dank großer Fensterfronten dringt viel  
Tageslicht in die Räume und schafft eine sonnendurchflutete Wohnatmosphäre. Von hier  
gelangen Sie auch auf die geräumige Terrasse in Südausrichtung, die zum Entspannen und  
Genießen einlädt. Der gepflegte Garten bietet viel Raum für kreative Gestaltungsideen und  
verspricht absolute Ruhe und Erholung. Die Küche ist mit einer praktischen Einbauküche  
ausgestattet und bietet zusätzlich Platz für einen kleinen Essbereich. Durch einen  
Durchbruch zur Wohnzimmereinheit kann ein großer, offener und moderner Küchen-  
Wohn- und Essbereich realisiert werden, der das Wohnen und Kochen zu einem  
gemeinsamen Erlebnis macht.**

**Über das schöne Holztreppehaus mit edlem Handlauf gelangen Sie in das 1. Obergeschoss,  
das eine durchdachte Raumaufteilung bietet. Hier finden eine Familie mit zwei Kindern und  
ein Elternschlafzimmer mit optimaler Privatsphäre ihren Platz. Das Badezimmer befindet  
sich bereits in einem modernisierten Zustand und verfügt über eine Dusche sowie Tageslicht.  
Das Elternschlafzimmer bietet ausreichend Raum für einen großen Einbauschränk und  
gewährt Zugang zu einem kleinen, aber charmanten Balkon mit Blick auf das umgebende  
Grün. Die beiden Kinderzimmer sind in Richtung des Gartens ausgerichtet und bieten somit  
eine angenehme Aussicht.**

**Das 2. Obergeschoss bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ein weiteres Badezimmer mit  
Badewanne ermöglicht hier einen separaten Gästebereich oder eine Wohnung für ein älteres  
Kind. Alternativ kann dieser Bereich auch als großzügiges und ungestörtes Homeoffice-  
Arbeitszimmer genutzt werden, mit einem zusätzlichen Raum für Bibliothek und  
Aktenarchiv.**

**Das Untergeschoss bietet ebenfalls viel Platz und Potenzial. Ein großer Raum eignet sich  
hervorragend als Hobby- oder Fitnessraum. Des Weiteren gibt es ausreichend Lagerfläche**

**für Gartengeräte mit einem direkten Zugang zum Garten.**

**Zusätzlich gehört zu dem Haus eine Garage, die das Angebot abrundet und für bequemes Parken sorgt.**

**Dieses Reihenmittelhaus in bester Wohnlage von Regensburg bietet eine ideale Wohnlösung für Familien, die Wert auf Ruhe, Nähe zur Universität und einer guten Nahversorgung legen. Die großzügige Wohnfläche, die gepflegte Ausstattung und der charmante Garten machen das Haus zu einem attraktiven Angebot auf dem Immobilienmarkt. Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um sich von diesem Wohnraum selbst zu überzeugen!**

**Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 295.000 Euro.**

**Besichtigungszeitraum am Sonntag, 20.08.23 von 11:00 Uhr bis 12:30 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.**

**Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg**

## **Ausstattung und Details**

**Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 295.000 Euro.**

**Besichtigungszeitraum am Sonntag, 20.08.23 von 11:00 Uhr bis 12:30 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.**

- bevorzugte und sehr ruhige Wohnlage im Stadtsüden von Regensburg
- keine Durchfahrtsstraße
- geräumiges Reihenmittelhaus mit Balkon
- hochwertige und massive Ziegelbauweise
- schönes Gartengrundstück
- ausgebautes Dachstudio für zusätzliche Wohnfläche
- teilweise neue Kunststofffenster
- Hobbyraum
- wenige Gehminuten zum Einkaufen
- Garage

**Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg**

## **Alles zum Standort**

**Exzellente Bildungsmöglichkeiten:** Die Nähe zur Universität Regensburg ist ein herausragender Vorteil dieser Wohnlage. Studierende und Hochschulmitarbeiter profitieren von kurzen Wegen und können die Universität bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichen. Auch für Familien mit schulpflichtigen Kindern eröffnen sich zahlreiche **Bildungsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.** **Hohe Nachfrage und Wertsteigerung:** Die Beliebtheit von Wohnungen in der Nähe einer Universität ist traditionell hoch. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Gegend führt dazu, dass Immobilien in der Regel eine gute Wertentwicklung erfahren, was für den Verkauf oder die langfristige Kapitalanlage von großem Vorteil sein kann. Der Stadtsüden von Regensburg bietet eine abwechslungsreiche Freizeitgestaltung. Parks, Grünanlagen und Erholungsgebiete in der Nähe laden zu entspannenden Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Picknicks ein. Auch kulturelle Veranstaltungen und diverse gastronomische Angebote tragen zu einem hohen Lebensstandard in der Wohngegend bei.

Die Nähe zur Universität bedeutet meist auch eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Eine ausgezeichnete Stadtbusanbindung erleichtert den Zugang zu weiteren Bereichen der Stadt und ermöglicht eine bequeme Erreichbarkeit des Zentrums von Regensburg sowie anderer wichtiger Einrichtungen. Die Anwesenheit der Universität zieht nicht nur Studenten aus verschiedenen Teilen Deutschlands, sondern auch internationale Studierende an. Dies verleiht der Gegend ein lebendiges und multikulturelles Ambiente, was das soziale Leben bereichert und zu einem weltoffenen Miteinander führt.

**Gute Infrastruktur und Nahversorgung:** Die Lage im Stadtsüden von Regensburg gewährleistet eine gute Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Apotheken und anderen Dienstleistungsangeboten in unmittelbarer Nähe. Dies macht den Alltag äußerst komfortabel und bequem. Trotz der urbanen Nähe zur Universität, ermöglicht die Wohnlage im Stadtsüden von Regensburg den Bewohnern den Zugang zur Natur. Die Lage in der Nähe von Grünflächen, Parks und dem Flussufer der Donau bietet Möglichkeiten für Erholung und Entspannung in der Natur. Die universitäre Nähe sorgt dafür, dass die Wohngegend über die Jahre hinweg lebendig und attraktiv bleibt. Das wachsende Interesse von Studierenden und Hochschulpersonal sorgt für eine stabile und nachhaltige Nachfrage nach Wohnraum in der Gegend. Zusammenfassend bietet die Wohnlage im Stadtsüden von Regensburg in der Nähe der Universität zahlreiche Vorteile, die sowohl Studierende als auch Familien und Investoren gleichermaßen schätzen werden. Die Mischung aus Bildungsmöglichkeiten, hoher Lebensqualität, guter Infrastruktur und attraktiven Freizeitangeboten macht diese Gegend zu einem äußerst begehrten Wohnort in Regensburg.

**Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg**

## **Weitere Informationen**

**Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 10.8.2032.**

**Endenergiebedarf beträgt 158.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.**

**Die Energieeffizienzklasse ist E.**

**Objektnummer: 23119025 - 93051 Regensburg**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gerald Loers**

---

**Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg**

**Tel.: +49 941 - 44 80 26 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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