

Regensburg

# Verkauft - Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Attraktives Wohnen in Top-Lage von Regensburg!

Objektnummer: 25119002



KAUFPREIS: 200.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2

**Objektnummer: 25119002 - 93049 Regensburg**

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

**Objektnummer: 25119002 - 93049 Regensburg**

## Auf einen Blick

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Objektnummer | 25119002              |
| Wohnfläche   | ca. 50 m <sup>2</sup> |
| Etage        | 3                     |
| Zimmer       | 2                     |
| Schlafzimmer | 1                     |
| Badezimmer   | 1                     |
| Baujahr      | 1968                  |

|                               |                                                                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 200.000 EUR                                                                             |
| Wohnung                       | Etagenwohnung                                                                           |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 2,6775 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2022                                                                                    |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                  |
| Ausstattung                   | Garten/-<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                                        |

**Objektnummer: 25119002 - 93049 Regensburg**

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Fern           | Endenergieverbrauch         | 111.30 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 05.02.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1968           |

Objektnummer: 25119002 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119002 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119002 - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25119002 - 93049 Regensburg**

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25119002 - 93049 Regensburg**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119002 - 93049 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: 25119002 - 93049 Regensburg**

## Ein erster Eindruck

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Westen von Regensburg bietet auf ca. 50 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Wohnkonzept, das sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage eine ausgezeichnete Wahl darstellt. Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert und überzeugt mit einem hochwertigen Vinylboden sowie einem modernen Badezimmer mit zeitlosen Fliesen. Sie befindet sich im 3. Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Lichtdurchflutete Räume, eine durchdachte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer und ein großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte oder Vorräte schafft.

Die separate Küche ist modern gestaltet und mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für eine angenehme Belichtung und ein luftiges Raumgefühl. Hier lassen sich kulinarische Kreationen bequem zubereiten, während die kompakte Gestaltung für eine optimale Nutzung der Fläche sorgt.

Das Wohnzimmer überzeugt durch seine Helligkeit und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke sowie einen Essbereich. Die durchdachte Raumgestaltung ermöglicht eine flexible Nutzung und ein angenehmes Wohngefühl. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großen Balkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und haben eine wunderbare Aussicht auf die begrünte Umgebung.

Auch das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und nahezu identisch groß wie das Wohnzimmer, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Dank der intelligenten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung hervorragend für Wohngemeinschaften oder Paare, die ein gut strukturiertes Wohnkonzept bevorzugen.

Das Badezimmer wurde vollständig modernisiert und ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Die zeitlosen Fliesen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Zudem bietet das Bad genügend Platz für eine Waschmaschine.

Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Die kürzlich durchgeführten Renovierungsmaßnahmen sorgen für ein hochwertiges Wohngefühl und machen diese Immobilie zu einer echten Wohlfühloase.

**Objektnummer: 25119002 - 93049 Regensburg**

## Ausstattung und Details

**Highlights der Wohnung:**

**Frisch renoviert:** Neuer hochwertiger Vinylboden und modernes Badezimmer mit zeitlosen Fliesen.

**Optimale Raumaufteilung:** Gleichwertig große Zimmer, keine Durchgangszimmer – ideal für Paare oder WGs.

**Lichtdurchflutete Wohnräume:** Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

**Großzügiger Balkon:** Perfekt für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

**Moderne Küche:** Funktionale Einbauküche mit viel Stauraum und Arbeitsfläche.

**Komfortabler Zugang:** Die Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

**Attraktive Lage:** Ruhige Wohnanlage mit hervorragender Infrastruktur in Regensburgs Westen.

**Objektnummer: 25119002 - 93049 Regensburg**

## **Alles zum Standort**

Dank der ruhigen und dennoch zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Universität und das Klinikum sind in wenigen Minuten erreichbar, was diese Wohnung besonders für Studierende oder Berufspendler interessant macht.

Die Nähe zum Naherholungsgebiet rund um das Westbad, dem Baggerweiher und die Donau bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren – hier finden Sie einen perfekten Ausgleich zum Stadtleben.

Die Altstadt von Regensburg ist nur wenige Minuten entfernt und durch die hervorragende Busanbindung schnell und unkompliziert erreichbar. Dank der optimalen Verkehrsanbindung ist auch der Rest der Stadt bequem erschlossen, was die Lage besonders attraktiv macht – sowohl für Berufstätige als auch für Studierende.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser besonderen Immobilie und erleben Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die sie bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich zu zeigen!

**Objektnummer: 25119002 - 93049 Regensburg**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 5.2.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 111.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**Objektnummer: 25119002 - 93049 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)**