

Regensburg

# Exklusives Wohnen im Inneren Westen - Flexibel nutzbare Eigentumswohnung mit großer Dachterrasse!

Objektnummer: 25119003a



KAUFPREIS: 475.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25119003a - 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: 25119003a - 93049 Regensburg

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25119003a                              |
| Wohnfläche   | ca. 87 m²                              |
| Etage        | 1                                      |
| Zimmer       | 4                                      |
| Schlafzimmer | 2                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1972                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>25000 EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 475.000 EUR                                                                             |
| Wohnung                       | Etagenwohnung                                                                           |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 2,6775 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2025                                                                                    |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                  |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung, Balkon                                               |

Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Öl             | Endenergieverbrauch         | 111.80 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 20.03.2028     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Öl             | Baujahr laut Energieausweis | 1972           |

Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



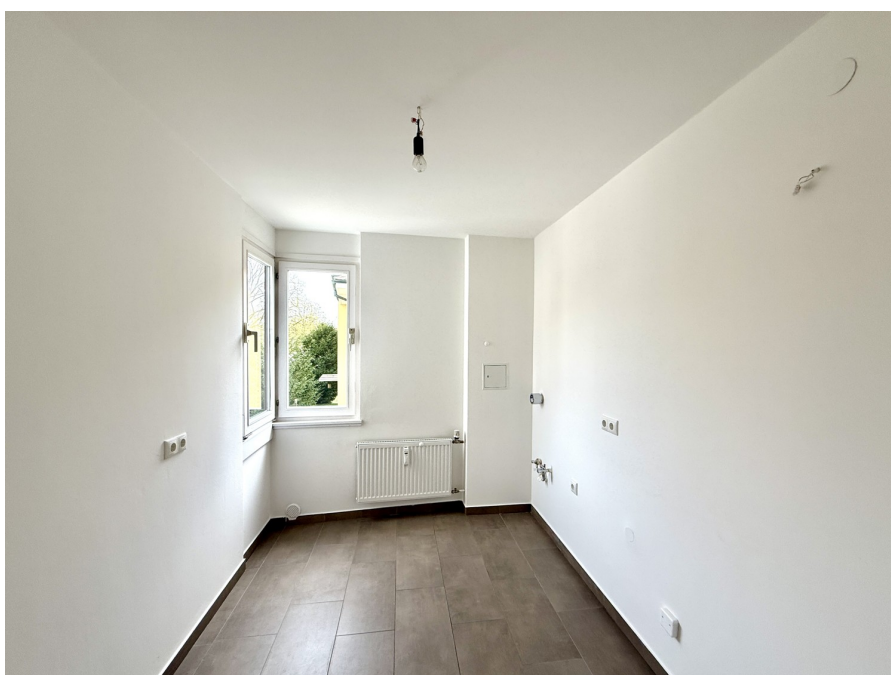
Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Die Immobilie

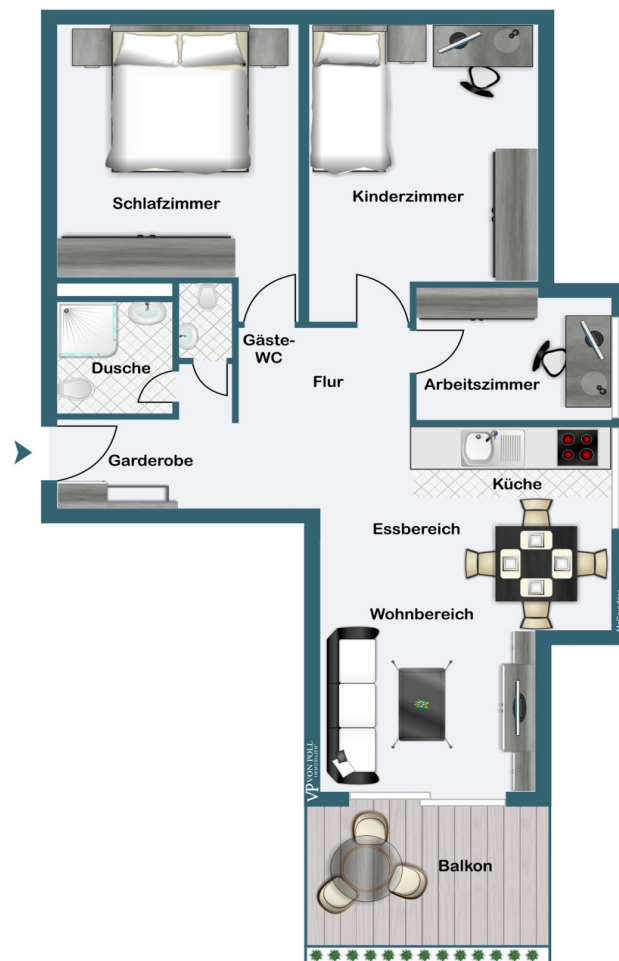


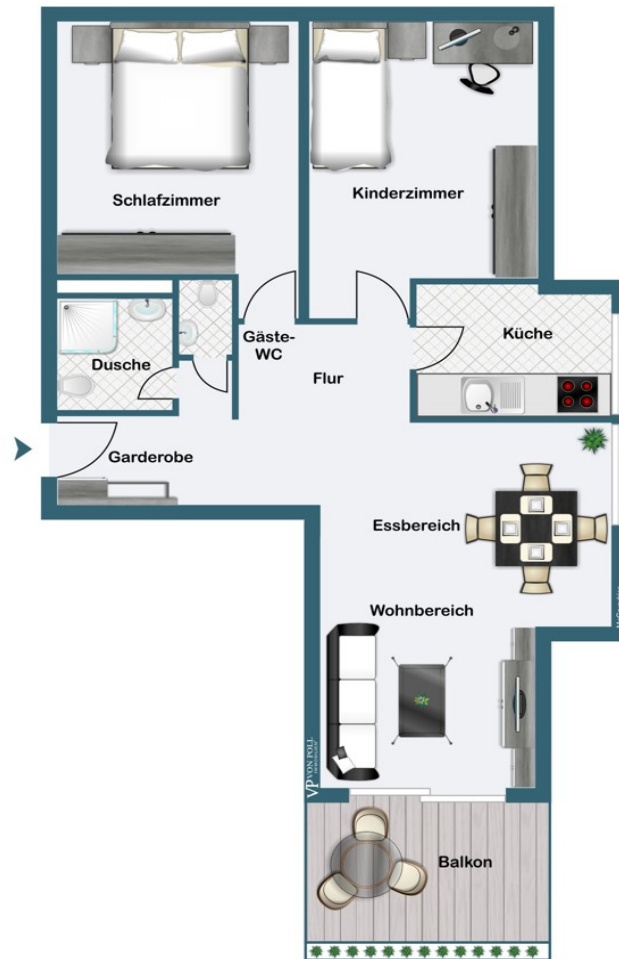
Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Die Immobilie



# 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: 25119003a - 93049 Regensburg

## Ein erster Eindruck

In einer der attraktivsten Lagen des Regensburger Stadtwestens befindet sich diese besondere Eigentumswohnung, die nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und das lichtdurchflutete Ambiente überzeugt, sondern auch durch ihre flexible Raumaufteilung. Mit einer cleveren Umgestaltung lässt sich aus der bisherigen 3,5-Zimmer-Wohnung eine vollwertige 4-Zimmer-Wohnung schaffen – ideal für Familien, Menschen im Homeoffice oder alle, die zusätzlichen Raum zum Leben, Arbeiten oder Gästeempfang wünschen. Das Besondere: Die derzeit separat gelegene Küche kann mühelos in den großzügigen Wohn- und Essbereich integriert werden. Dadurch entsteht ein moderner, offener Wohnraum, während der bisherige Küchenraum perfekt als zusätzliches Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. So wird aus einer großzügigen 3,5-Zimmer-Wohnung im Handumdrehen eine vollwertige 4-Zimmer-Einheit – mit noch mehr Raum für Ihre individuellen Wohnideen. Bereits beim Betreten der Wohnung spüren Sie den hochwertigen Charakter: Der großzügige Eingangsbereich bietet reichlich Platz für eine stilvolle Garderobe und geht fließend über in den offen gestalteten Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse. Große bodentiefe Fenster sorgen ganztagig für natürliches Licht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Die weitläufige Dachterrasse in Südausrichtung lädt zum Verweilen, Genießen und Entspannen mit Blick ins Grüne ein. Das luxuriöse Badezimmer wurde modernisiert und bietet mit einer bodentiefen Glasdusche, stilvollen Fliesen und einem eleganten Waschtisch eine ganz private Wellnessatmosphäre. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die drei weiteren Zimmer – inklusive des flexibel nutzbaren ehemaligen Küchenraums – bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung: Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – hier findet jede Idee ihren Raum. Die Wohnung liegt in einer kleinen, sehr gepflegten Wohnanlage mit nur wenigen Parteien und verfügt über ein großes Kellerabteil sowie einen komfortablen Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus. Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: Eine perfekte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Regensburger Altstadt ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, ebenso wie zahlreiche Erholungsflächen entlang der Donau und im Grünen.

Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Ausstattung und Details

- Große Dachterrasse in Südausrichtung mit Blick ins Grüne
- Offene Grundrissgestaltung mit Potenzial für 4-Zimmer-Nutzung
- Separat nutzbarer Raum für Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer
- Ruhige Wohnlage im begehrten inneren Westen von Regensburg
- Wohnung vollständig modernisiert mit gehobener Ausstattung
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Hochwertiger Parkettboden für ein stilvolles Wohnambiente
- Exklusive Badezimmerausstattung mit großer Glasdusche
- Separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Elektrische Rollläden für optimalen Licht- und Sichtschutz
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus (25.000 Euro).
- Kleine, gepflegte Wohneinheit mit wenigen Parteien
- Großzügiges Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Perfekte Anbindung: Altstadt fußläufig erreichbar

Erleben Sie exklusives Wohnen auf höchstem Niveau und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Eigentumswohnung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Alles zum Standort

Diese Wohnlage überzeugt mit einer perfekten Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Erholungsangebot direkt vor der Haustür. Dank der kurzen Wege zu Supermärkten, Bäckern, Metzgern sowie Ärzten und Apotheken lassen sich die täglichen Besorgungen bequem und schnell erledigen. Für einen entspannten Schaufensterbummel erreichen Sie die wunderschöne Regensburger Altstadt in kürzester Zeit – sei es mit dem Fahrrad oder bequem mit dem Bus. Auch für Familien bietet der Stadtwesten ideale Bedingungen: Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Betreuung des Nachwuchses. Darüber hinaus laden zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten zu aktiver Erholung ein. Direkt an Felder, Wiesen und Wälder angrenzend, bietet die Umgebung beste Bedingungen für Spaziergänge und Laufrunden. Der nahegelegene Donaupark mit seinen weitläufigen Wegen, Sportanlagen und idyllischen Plätzen am Wasser bietet zusätzlichen Erholungsraum. Die Schillerwiese mit ihrem Badestrand, das Westbad mit Erlebnisbad und Saunalandschaft sowie die malerischen Biergärten entlang des Donauufers machen die Wohnlage besonders attraktiv. Sollte es Sie dennoch in die Ferne ziehen, profitieren Sie von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Über die A93 sind Sie bestens mit dem überregionalen Verkehrsnetz verbunden.

Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. Die Firma von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Regensburg, Geschäftsstelleninhaber: Gerald Loers - hat Ihnen für diese Immobilie eine Gelegenheit zum Kauf/zur Miete vorgestellt und nachgewiesen. Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kauf-/Mietvertragsabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma von Poll Immobilien GmbH zustande kamen und somit wird, im Falle des Zustandekommens eines Kauf-/Mietvertrages, die nachfolgend aufgeführte Maklercourtage fällig und zahlbar. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

Objektnummer: 25119003a - 93049 Regensburg

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

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)