

Regensburg

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

*Property ID: 22119037g*



**PURCHASE PRICE: 325.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2**

Property ID: 22119037g - 93053 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: 22119037g - 93053 Regensburg

## At a glance

Property ID	22119037g	Purchase Price	325.000 EUR
Living Space	ca. 70 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Half-hipped roof	Modernisation / Refurbishment	2022
Available from	According to the arrangement	Condition of property	Modernised
Rooms	2	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Usable Space	ca. 0 m <sup>2</sup>
Bathrooms	1	Equipment	Terrace, Garden / shared use
Year of construction	1930		
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 15000 EUR (Sale)		

Property ID: 22119037g - 93053 Regensburg

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	GAS	Final energy consumption	123.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	12.08.2030	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas		

Property ID: 22119037g - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 22119037g - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 22119037g - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 22119037g - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 22119037g - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 22119037g - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 22119037g - 93053 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: 22119037g - 93053 Regensburg

## A first impression

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.

Property ID: 22119037g - 93053 Regensburg

## Details of amenities

- 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

Property ID: 22119037g - 93053 Regensburg

## All about the location

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.

Property ID: 22119037g - 93053 Regensburg

## Other information

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.

Property ID: 22119037g - 93053 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)