

Regensburg

# Reserviert - Großzügige Stadtwohnung mit Südbalkon in einer sehr begehrten Wohnlage!

*Número de propiedad: 26119002*



**PRECIO DE COMPRA: 298.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 3.5**

**Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg**

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

Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg

## De un vistazo

Número de propiedad	26119002	Precio de compra	298.000 EUR
Superficie habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>	Piso	Piso
Piso	1	Comisión	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Habitaciones	3.5	Modernización / Rehabilitación	2002
Dormitorios	2	Método de construcción	Sólido
Baños	1	Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón
Año de construcción	1962		

Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	130.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	24.04.2028	Clase de eficiencia energética	E
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1962

Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg

## La propiedad



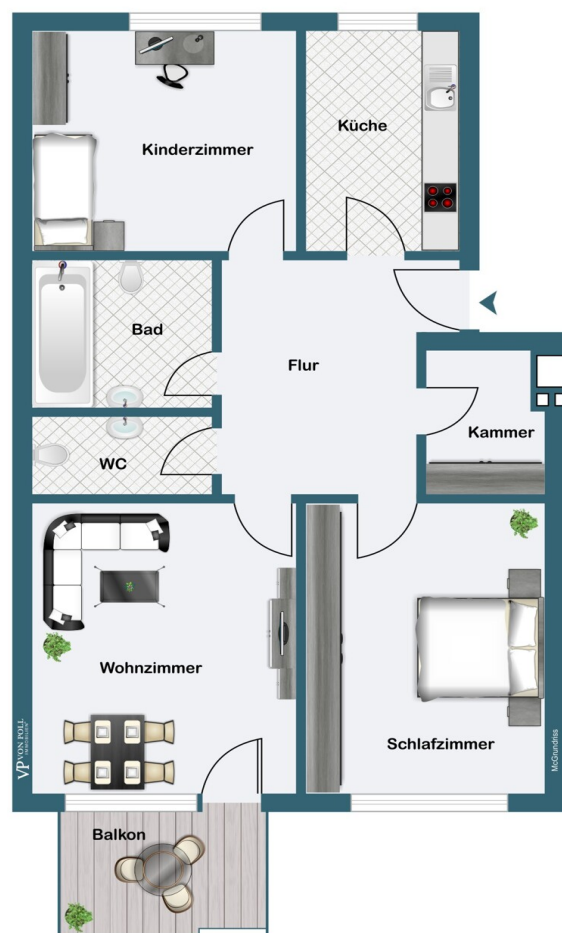
**Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg**

## **La propiedad**



Número de propiedad: 26119002 - 93051 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: 26119002 - 93051 Regensburg**

## Una primera impresión

Diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Stadtteil Kumpfmühl von Regensburg.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird die besondere Raumwirkung spürbar: Ein außergewöhnlich großer, offener Dielenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet alle Räume auf angenehme, großzügige Weise. Hier entsteht sofort ein Gefühl von Weite – mit viel Platz für Garderobe, individuelle Möbel oder persönliche Gestaltungsideen.

Das Wohnzimmer präsentiert sich hell, freundlich und einladend. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, der warme Laminatboden unterstreicht die wohnliche Atmosphäre. Von hier aus öffnet sich der Zugang zum sonnigen Südbalkon – ein echtes Highlight der Wohnung. Der Balkon bietet nicht nur Platz für Sitzmöbel, sondern auch einen schönen Blick in den weitläufigen, gepflegten Gemeinschaftsgarten. Dieser Garten steht den Eigentümern zur Nutzung offen und schafft ein seltenes Plus an Grün und Erholung direkt vor der eigenen Tür.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer, ebenfalls nach Süden ausgerichtet, überzeugt durch seine angenehme Größe und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Ein großes Bett, geräumige Kleiderschränke oder zusätzliche Möbel lassen sich hier problemlos integrieren – ein Rückzugsort mit viel Ruhe und Licht.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung befindet sich ein weiteres Zimmer, ideal nutzbar als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Durch den klaren Grundriss bietet auch dieser Raum eine flexible Nutzung ganz nach den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Eigentümer.

Das Badezimmer ist großzügig geschnitten und mit einer Badewanne, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die zeitlose Fliesengestaltung wirkt gepflegt und funktional. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC – ein praktisches Detail, das den Wohnkomfort im Alltag deutlich erhöht.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung. Auch der große Dielenbereich selbst eröffnet weitere Möglichkeiten für Schränke, Regale oder eine wohnliche Gestaltung – hier zeigt sich die durchdachte und alltagstaugliche Planung dieser Immobilie.

**Die Wohnanlage insgesamt präsentiert sich sonnig, ruhig und sehr gepflegt. Die Lage in Kumpfmühl zählt zu den gefragten Wohnlagen Regensburgs: ruhig und grün, zugleich mit sehr guter Anbindung an Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.**

**Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Raum, Licht, Ruhe und eine gute Lage legen – ebenso wie für Kapitalanleger, die eine solide Immobilie in einem etablierten Wohnumfeld suchen.**

**Die Wohnung wird derzeit leer stehend angeboten und ist somit sofort verfügbar. Dadurch eignet sie sich gleichermaßen ideal für Eigennutzer, die zeitnah einziehen möchten, wie auch für Kapitalanleger, die eine Neuvermietung ohne Einschränkungen planen. Die klare Grundrisstruktur, die gefragte Wohnlage in Kumpfmühl sowie die solide Ausstattung bieten hierfür eine sehr gute Basis.**

**Zur Wohnung gehört zudem ein außergewöhnlich großer Kellerraum, der deutlich mehr Stauraum bietet als üblich. Ob für Fahrräder, Sportequipment, Vorräte oder saisonale Gegenstände – hier steht reichlich Platz zur Verfügung und ergänzt das ohnehin großzügige Raumangebot der Wohnung auf praktische Weise.**

**Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg**

## **Detalles de los servicios**

- Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- 1.Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses
- Großzügiger, zentraler Dielenbereich mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Helles Wohnzimmer mit Laminatboden und großem Panoramafenster
- Sonniger Südbalkon mit Blick in den weitläufigen Gemeinschaftsgarten
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit guter Möblierbarkeit
- Zusätzliches Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Separate Küche mit Einbauküche
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Sehr großer Kellerraum mit umfangreichen Staumöglichkeiten
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gas-Zentralheizung
- Gepflegte Wohnanlage in ruhiger, sonniger Lage
- Wohnung derzeit leer stehend – sofort verfügbar
- Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger zur Neuvermietung

**Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg**

## **Todo sobre la ubicación**

**Wohnlage – Kumpfmühl: Zentrumsnah, gewachsen, begehrt**

**Der Stadtteil Kumpfmühl zählt seit Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen von Regensburg. Die besondere Attraktivität ergibt sich aus der seltenen Kombination aus direkter Stadtnähe, gewachsener Wohnstruktur und hoher Lebensqualität.**

**Kumpfmühl liegt unmittelbar südwestlich der historischen Altstadt und ermöglicht kurze Wege in das Stadtzentrum – sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Regensburger Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar und dennoch wohnt man hier angenehm ruhig, abseits des touristischen Trubels.**

**Das Viertel ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Lage.**

**Auch infrastrukturell ist Kumpfmühl hervorragend angebunden: Die schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen sowie die Nähe zu Arbeitgebern, Kliniken und Bildungseinrichtungen machen den Stadtteil gleichermaßen attraktiv für Paare, Familien und Berufstätige.**

**Nicht zuletzt überzeugt Kumpfmühl durch seine langfristige Wertstabilität. Die konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage macht den Stadtteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer besonders soliden und zukunftssicheren Adresse innerhalb Regensburgs.**

**Número de propiedad: 26119002 - 93051 Regensburg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Gerald Loers**

---

**Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg**

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

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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