

Regensburg

Charmante Gartenwohnung mit viel Privatsphäre in ruhiger Wohnlage!

Número de propiedad: 26119017



PRECIO DE COMPRA: 285.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 61 m² • HABITACIONES: 2.5

Número de propiedad: 26119017 - 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: 26119017 - 93051 Regensburg

De un vistazo

Número de propiedad	26119017
Superficie habitable	ca. 61 m ²
Piso	1
Habitaciones	2.5
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1994
Tipo de aparcamiento	1 x Aparcamiento subterráneo, 15000 EUR (Venta)

Precio de compra	285.000 EUR
Piso	Planta baja
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2025
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Terraza, Jardín / uso compartido

Número de propiedad: 26119017 - 93051 Regensburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	98.00 kWh/m²a
Certificado energético válido hasta	05.06.2028	Clase de eficiencia energética	C
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1994

Número de propiedad: 26119017 - 93051 Regensburg

La propiedad



Número de propiedad: 26119017 - 93051 Regensburg

La propiedad



Número de propiedad: 26119017 - 93051 Regensburg

La propiedad



Número de propiedad: 26119017 - 93051 Regensburg

La propiedad



Número de propiedad: 26119017 - 93051 Regensburg

La propiedad



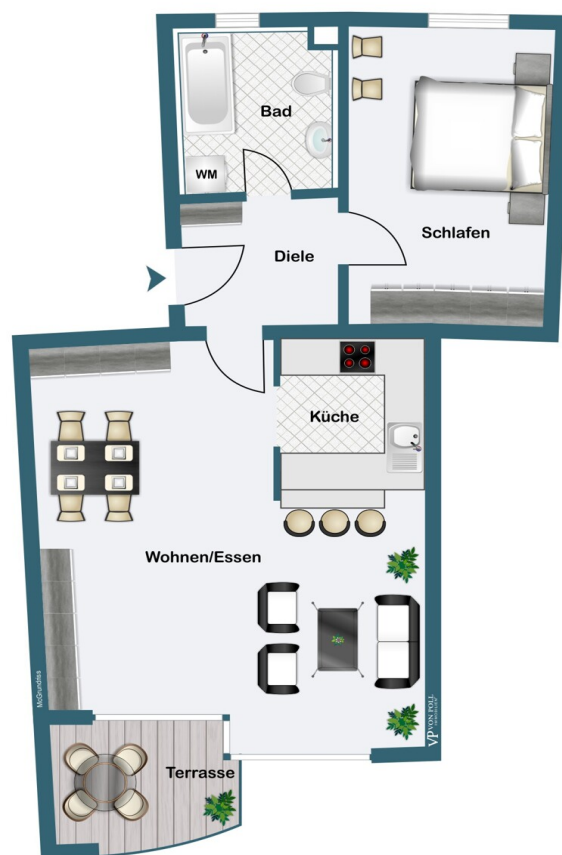
Número de propiedad: 26119017 - 93051 Regensburg

La propiedad



Número de propiedad: 26119017 - 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: 26119017 - 93051 Regensburg

Una primera impresión

In einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Regensburg präsentiert sich diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung als besondere Gelegenheit für Eigennutzer, die stadtnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Privatheit, Grün und Wohnqualität verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich in einem kleineren, gepflegten Wohnhaus und überzeugt bereits beim Betreten durch eine sehr gelungene Raumaufteilung. Ein praktischer Dielenbereich mit Platz für eine Garderobe empfängt Bewohner und Gäste und führt weiter in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Die offene Gestaltung, die bodentiefen Fenster und die sehr hochwertigen Eichendielenparkettböden schaffen eine helle, warme und zugleich elegante Wohnatmosphäre mit direktem Bezug ins Grüne.

Besonders hervorzuheben ist der eigene, großzügige Gartenbereich im Sondernutzungsrecht. In dieser Wohnlage ist ein derart großer, privat nutzbarer Garten eine echte Seltenheit. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, ein liebevoll gestalteter Rückzugsort im Grünen, ein Platz für schöne Sommerabende oder ein kleines Paradies für Hobbygärtner, die hier ihren grünen Daumen ausleben möchten – dieser Außenbereich verleiht der Wohnung eine Wohnqualität, die weit über das Übliche hinausgeht.

Die Terrasse schließt direkt an den Wohnbereich an und erweitert den Wohnraum harmonisch in den Garten. Der Blick richtet sich nicht auf Straßenverkehr oder dichte Bebauung, sondern angenehm ruhig in den eigenen Gartenbereich, auf Rasenflächen, Bäume und die umgebende Begrünung. Gerade diese geschützte Lage macht die Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die Ruhe suchen und dennoch nicht auf eine gute Stadtlage verzichten möchten.

Auch das Schlafzimmer liegt ausgesprochen ruhig und bietet damit ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie einen offen gestalteten Küchenbereich, der sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt und ausreichend Platz für eine individuelle Einbauküche bietet.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie sehr solide: Der Energieausweis weist die Effizienzklasse C aus und unterstreicht damit die guten Energiewerte des Wohnhauses. Die Wohnung ist derzeit leerstehend und kann kurzfristig bezogen werden. Damit eignet sie sich ideal für Eigennutzer, die ohne lange Wartezeit einziehen möchten. Auch für Kapitalanleger

bietet die Lage in Verbindung mit Universität, Uniklinikum und dem beliebten Regensburger Stadt-Süden eine interessante Perspektive.

Ein eigener Kelleranteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (15.000 Euro) runden dieses attraktive Immobilienangebot ab. Die Wohnung befindet sich von der Straßenseite aus betrachtet im ersten Obergeschoss, öffnet sich zum Garten hin jedoch ebenerdig – eine besonders angenehme Konstellation, die den geschützten Charakter dieser Gartenwohnung zusätzlich unterstreicht.

Número de propiedad: 26119017 - 93051 Regensburg

Detalles de los servicios

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre außergewöhnlich ruhige Lage, eine sehr gelungene Raumaufteilung und den seltenen Mehrwert eines großzügigen eigenen Gartenbereichs im Sondernutzungsrecht. Der helle Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne, hochwertige Parkettböden sowie das Tageslichtbad mit Badewanne schaffen eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Ergänzt wird das Angebot durch einen Kelleranteil, einen eigenen Tiefgaragenstellplatz sowie die kurzfristige Bezugsfreiheit – ideal für Eigennutzer, die eine gepflegte Wohnung mit besonderer Lebensqualität suchen.

Ausstattung

- * Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in angenehm ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Regensburg
- * Kleineres, gepflegtes Wohnhaus
- * Ca. 61 m² Wohnfläche
- * Sehr gelungene und gut nutzbare Raumaufteilung
- * Dielenbereich mit Platz für Garderobe
- * Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- * Bodentiefe Fenster mit schönem Blick in Garten, Bäume und Grünbereich
- * Direkter Zugang zur Terrasse
- * Eigener, großzügiger Gartenbereich im Sondernutzungsrecht
- * Viel Raum für individuelle Gartengestaltung und Hobbygärtner
- * Sehr hochwertige Eichendielenparkettböden
- * Offener Küchenbereich mit Platz für eine individuelle Einbauküche
- * Ruhig gelegenes Schlafzimmer
- * Tageslichtbad mit Badewanne
- * Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- * Kelleranteil
- * Eigener Tiefgaragenstellplatz (15.000 Euro)
- * Gute Energiewerte mit Energieeffizienzklasse C
- * Gas-Zentralheizung
- * Gepflegter Zustand
- * Wohnung derzeit leerstehend
- * Kurzfristiger Bezug möglich
- * Von der Straßenseite im 1. Obergeschoss gelegen, zum Gartenbereich hin ebenerdig
- * Angrenzender schöner Parkbereich in unmittelbarer Nähe

Número de propiedad: 26119017 - 93051 Regensburg

Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen und bevorzugten Wohnlage im Regensburger Stadt-Süden. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, angenehmer Nachbarschaft und viel Grün. Besonders attraktiv ist der unmittelbar angrenzende Parkbereich, der die Wohnqualität zusätzlich erhöht und schöne Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung oder kurze Wege ins Freie bietet.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre sehr gute Anbindung an wichtige Regensburger Einrichtungen. Die Universität Regensburg, das Universitätsklinikum sowie weitere Einrichtungen im südlichen Stadtgebiet sind bequem erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die Regensburger Innenstadt liegen in gut erreichbarer Entfernung.

Damit verbindet diese Lage auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorteilen einer gefragten Stadtlage. Gerade für Eigennutzer, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre legen, aber dennoch stadtnah wohnen möchten, bietet diese Adresse eine besonders ausgewogene Kombination aus Ruhe, Infrastruktur und Lebensqualität.

Número de propiedad: 26119017 - 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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com