

Regensburg

# Vendu - Une perle rare - Maison de ville unique avec un fort potentiel !

CODE DU BIEN: 23119027



**PRIX D'ACHAT: 1.550.000 EUR** • **SURFACE HABITABLE: ca. 682 m<sup>2</sup>** • **PIÈCES: 40** • **SUPERFICIE DU TERRAIN: 540 m<sup>2</sup>**

**CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg**

- En un coup d'œil**
- La propriété**
- Informations énergétiques**
- Plans d'étage**
- Une première impression**
- Détails des commodités**
- Tout sur l'emplacement**
- Plus d'informations**
- Contact**

**CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg**

## En un coup d'œil

<b>CODE DU BIEN</b>	<b>23119027</b>	<b>Prix d'achat</b>	<b>1.550.000 EUR</b>
<b>Surface habitable</b>	<b>ca. 682 m<sup>2</sup></b>	<b>Type de bien</b>	<b>Maison multifamiliale</b>
<b>Type de toiture</b>	<b>Toit à la Mansart</b>	<b>Commission pour le locataire</b>	<b>Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
<b>Pièces</b>	<b>40</b>	<b>État de la propriété</b>	<b>Modernisé</b>
<b>Salles de bains</b>	<b>12</b>	<b>Technique de construction</b>	<b>massif</b>
<b>Année de construction</b>	<b>1903</b>	<b>Aménagement</b>	<b>WC invités, Jardin / utilisation partagée</b>
<b>Place de stationnement</b>	<b>1 x Garage</b>		

**CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Gaz</b>	Consommation finale d'énergie	<b>127.80 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>23.08.2027</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1903</b>

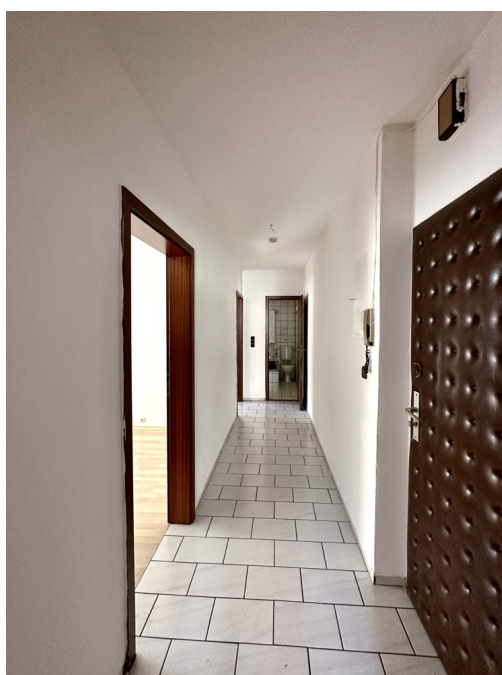
CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



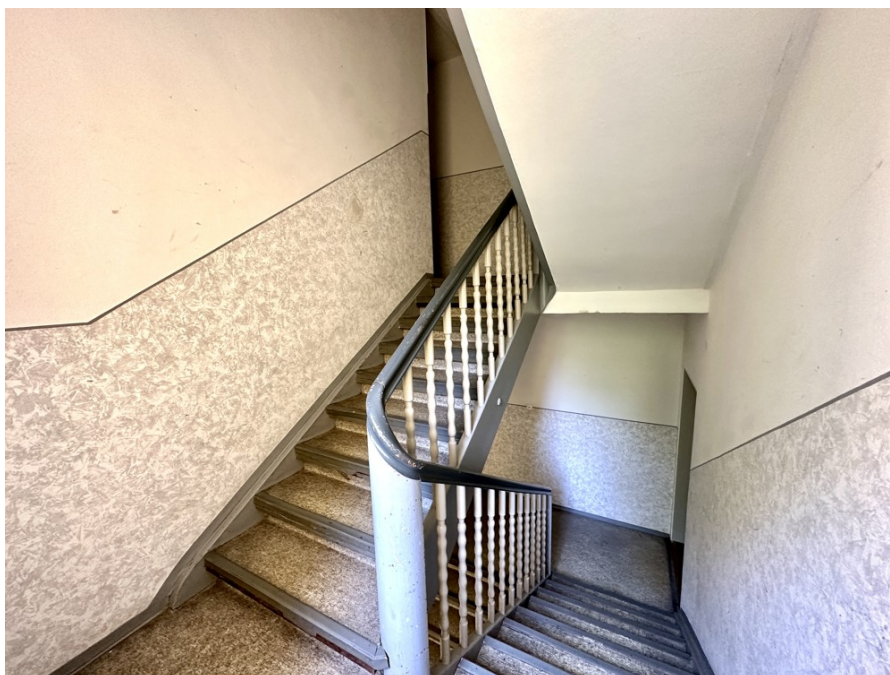
CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## La propriété



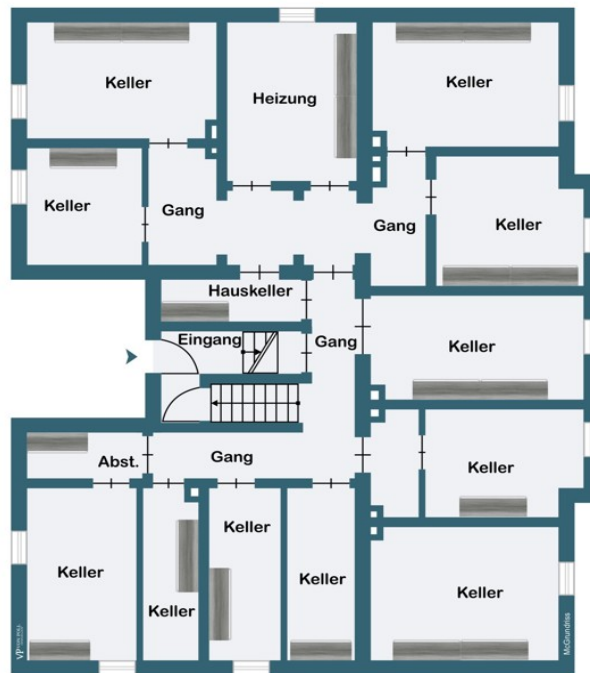
CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

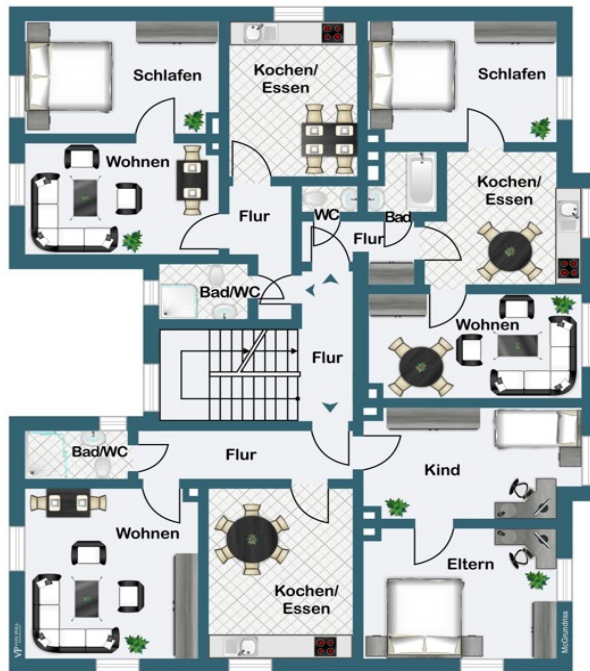
## La propriété

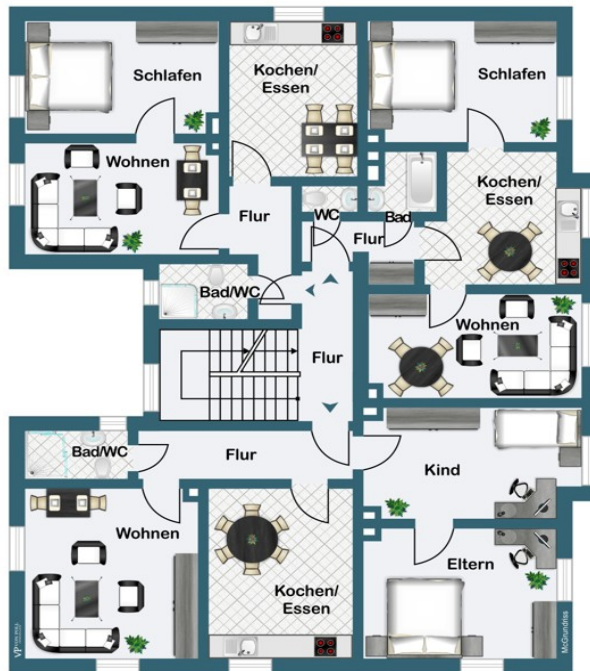


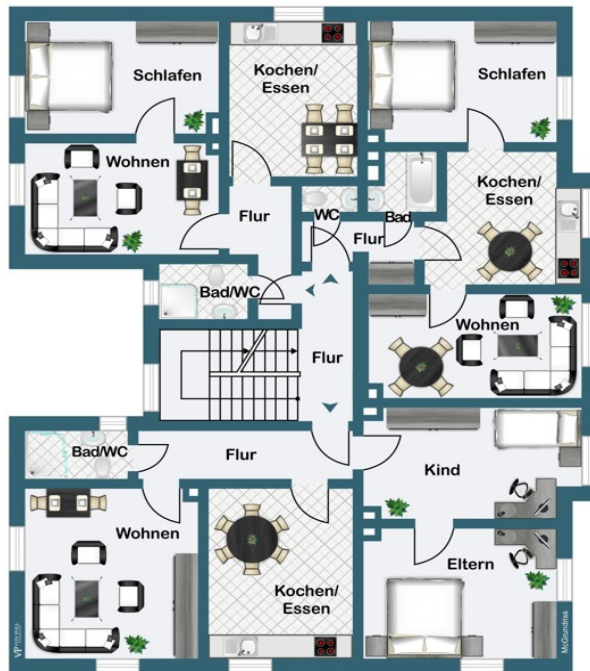
CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg

## Plans d'étage











Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg**

## Une première impression

Sie sind schon lange auf der Suche nach dem besonderen Stadthaus? Dann haben wir einen einzigartigen Diamanten in Regensburg. Dieses attraktive Stadthaus befindet sich in der begehrten Nähe des bekannten Stadtteils am Stadtamhof in Regensburg. Die Lage ist äußerst attraktiv, da der berühmte Stadtamhof und die historische Altstadt nur wenige Gehminuten entfernt sind. Hier können Sie das lebendige Stadtleben in vollen Zügen genießen und haben gleichzeitig eine idyllische Umgebung mit unmittelbarer Nähe zu dem Regenufer oder zu dem Dreifaltigkeitsberg und den Winzerer Höhen.

Das Stadthaus wurde im Jahr 1903 erbaut und strahlt eine charmante und historische Atmosphäre aus. Es handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit einer Grundstücksgröße von ca. 540 qm. Ein kleiner Gartenbereich bietet Raum für Entspannung und Erholung im Freien. Darüber hinaus verfügt das Stadthaus über eine Garage und einen überdachten Fahrradabstellplatz, um Ihren Komfort zu gewährleisten.

Die gesamte Wohnfläche beträgt großzügige ca. 685 qm und ist auf insgesamt 12 Wohnungen verteilt. Acht der Wohnungen verfügen über 2,5 Zimmer und bieten ca. 48 qm Wohnfläche. Die restlichen vier Wohnungen bieten mit 3,5 Zimmern ca. 75 qm Wohnfläche. Alle Wohnungen befinden sich in einem gepflegten Zustand und bieten entweder einen Blick zur Straßenseite oder zum Dreifaltigkeitsberg.

Die Mansarde im Dachgeschoss bietet eine spannende Möglichkeit, den Wohnraum weiter auszubauen. Mit etwas Kreativität und handwerklichem Geschick kann hier zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, der das Potential der Immobilie erweitert und weitere Optionen für Nutzung und Investition bietet. Auch sind an der Nordfassade des Hauses zusätzlich auch Balkone möglich, welche die Attraktivität der Wohnungen noch weiter steigern wird.

Das Stadthaus besticht durch schöne historische Details, wie das ursprüngliche Treppenhaus mit einem Holzhandlauf und den aufgesetzten Erkern an der Außenfassade. Diese Details verleihen dem Gebäude einen einzigartigen Charme und machen es zu einem besonderen Ort, der Geschichte und Moderne vereint.

Das Untergeschoss des Stadthauses ist vollständig unterkellert und bietet den Wohnungen zusätzliche Abstell- und Gemeinschaftsräume. Dies ermöglicht eine optimale Nutzung des verfügbaren Platzes und sorgt für eine effiziente Organisation des täglichen Lebens.

Dieses Stadthaus in Regensburg bietet eine einzigartige Gelegenheit für Stadthausliebhaber

**und Kapitalanleger mit hohen Mieteinnahmen. Die begehrte Lage in der Nähe des Stadthofs und der Regensburger Altstadt, kombiniert mit der großzügigen Wohnfläche und dem Potential der Mansarde, machen diese Immobilie zu einer soliden Geldanlage. Genießen Sie den Charme vergangener Zeiten und profitieren Sie von der Nähe zu den Annehmlichkeiten des städtischen Lebens. Überzeugen Sie sich selbst von diesem besonderen Angebot und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.**

**Wir freuen uns darauf, Ihnen diese wunderschöne Stadthaus persönlich zu präsentieren.**

**Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 980.000 Euro.**

**Besichtigungszeitraum des Stadthaus am Sonntag 18.06.23 von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.**

**CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg**

## **Détails des commodités**

- bekanntes Stadthaus in Regensburg
  - viergeschossiges Wohnhaus
  - Mansardendach mit Ausbaupotential für zusätzliche Wohnfläche
  - gepflegter und modernisierter Zustand
  - Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung
  - Wohnfläche ca. 685 qm
  - 8 x Wohnungen ca. 48 qm
  - 4 x Wohnungen ca. 75 qm
  - Balkone zu den Wohnungen möglich
  - historisches Treppenhaus mit Holzgeländer und Handlauf
  - vollunterkellert
  - Garage und überdachter Abstellfläche für Fahrräder
  - sehr hohe Mieteinnahmen bei Vollvermietung jährlich ca. 75.0000 Euro Kaltmiete.
- Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 980.000 Euro.**
- Besichtigungszeitraum des Stadthaus am Sonntag 18.06.23 von 14:00 Uhr bis 16:00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.**

**CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg**

## **Tout sur l'emplacement**

**Zwei Jahrtausende Geschichte der Stadt sind an allen Ecken und Enden erlebbar. Doch Regensburg punktet nicht nur mit einem großen Angebot an kulturellen Stätten, Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch mit einem vielfältigen Naherholungsangebot. Fußläufig ist der bekannte Stadtteil Stadtamhof und die Steinernerne Brücke zu erreichen.**

**Von hier aus gelangen Sie in alle Gassen und Fußgängerzonen der Stadt.**

**CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 23.8.2027.**

**Endenergieverbrauch beträgt 127.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1903.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**CODE DU BIEN: 23119027 - 93059 Regensburg**

## Contact

**Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :**

**Gerald Loers**

---

**Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg**

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

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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