

Regensburg

**Vendu - Élégant appartement de 2 pièces avec balcon**  
**– Un cadre de vie attrayant dans un emplacement privilégié à Ratisbonne !**

**CODE DU BIEN: 25119002**



**PRIX D'ACHAT: 200.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 50 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2**

**CODE DU BIEN: 25119002 - 93049 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: 25119002 - 93049 Regensburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	<b>25119002</b>
Surface habitable	<b>ca. 50 m<sup>2</sup></b>
Étage	<b>3</b>
Pièces	<b>2</b>
Chambres à coucher	<b>1</b>
Salles de bains	<b>1</b>
Année de construction	<b>1968</b>

Prix d'achat	<b>200.000 EUR</b>
Type	<b>Étage</b>
Commission pour le locataire	<b>Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises</b>
Modernisation / Rénovation	<b>2022</b>
État de la propriété	<b>Bon état</b>
Technique de construction	<b>massif</b>
Aménagement	<b>Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon</b>

**CODE DU BIEN: 25119002 - 93049 Regensburg**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	<b>Chauffage centralisé</b>	Certification énergétique	<b>Certificat de performance énergétique</b>
Chauffage	<b>Télé</b>	Consommation finale d'énergie	<b>111.30 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>05.02.2028</b>	Classement énergétique	<b>D</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1968</b>

CODE DU BIEN: 25119002 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119002 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119002 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119002 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119002 - 93049 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119002 - 93049 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: 25119002 - 93049 Regensburg**

## Une première impression

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Westen von Regensburg bietet auf ca. 50 m<sup>2</sup> ein durchdachtes Wohnkonzept, das sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage eine ausgezeichnete Wahl darstellt. Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert und überzeugt mit einem hochwertigen Vinylboden sowie einem modernen Badezimmer mit zeitlosen Fliesen. Sie befindet sich im 3. Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Lichtdurchflutete Räume, eine durchdachte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer und ein großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte oder Vorräte schafft.

Die separate Küche ist modern gestaltet und mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für eine angenehme Belichtung und ein luftiges Raumgefühl. Hier lassen sich kulinarische Kreationen bequem zubereiten, während die kompakte Gestaltung für eine optimale Nutzung der Fläche sorgt.

Das Wohnzimmer überzeugt durch seine Helligkeit und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke sowie einen Essbereich. Die durchdachte Raumgestaltung ermöglicht eine flexible Nutzung und ein angenehmes Wohngefühl. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großen Balkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und haben eine wunderbare Aussicht auf die begrünte Umgebung.

Auch das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und nahezu identisch groß wie das Wohnzimmer, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Dank der intelligenten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung hervorragend für Wohngemeinschaften oder Paare, die ein gut strukturiertes Wohnkonzept bevorzugen.

Das Badezimmer wurde vollständig modernisiert und ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Die zeitlosen Fliesen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Zudem bietet das Bad genügend Platz für eine Waschmaschine.

Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Die kürzlich durchgeführten Renovierungsmaßnahmen sorgen für ein hochwertiges Wohngefühl und machen diese Immobilie zu einer echten Wohlfühloase.

**CODE DU BIEN: 25119002 - 93049 Regensburg**

## Détails des commodités

**Highlights der Wohnung:**

**Frisch renoviert:** Neuer hochwertiger Vinylboden und modernes Badezimmer mit zeitlosen Fliesen.

**Optimale Raumaufteilung:** Gleichwertig große Zimmer, keine Durchgangszimmer – ideal für Paare oder WGs.

**Lichtdurchflutete Wohnräume:** Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.

**Großzügiger Balkon:** Perfekt für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.

**Moderne Küche:** Funktionale Einbauküche mit viel Stauraum und Arbeitsfläche.

**Komfortabler Zugang:** Die Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.

**Attraktive Lage:** Ruhige Wohnanlage mit hervorragender Infrastruktur in Regensburgs Westen.

**CODE DU BIEN: 25119002 - 93049 Regensburg**

## **Tout sur l'emplacement**

**Dank der ruhigen und dennoch zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Universität und das Klinikum sind in wenigen Minuten erreichbar, was diese Wohnung besonders für Studierende oder Berufspendler interessant macht.**

**Die Nähe zum Naherholungsgebiet rund um das Westbad, dem Baggerweiher und die Donau bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren – hier finden Sie einen perfekten Ausgleich zum Stadtleben.**

**Die Altstadt von Regensburg ist nur wenige Minuten entfernt und durch die hervorragende Busanbindung schnell und unkompliziert erreichbar. Dank der optimalen Verkehrsanbindung ist auch der Rest der Stadt bequem erschlossen, was die Lage besonders attraktiv macht – sowohl für Berufstätige als auch für Studierende.**

**Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser besonderen Immobilie und erleben Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die sie bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich zu zeigen!**

**CODE DU BIEN: 25119002 - 93049 Regensburg**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 5.2.2028.**

**Endenergieverbrauch beträgt 111.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**CODE DU BIEN: 25119002 - 93049 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)**