

Regensburg

# Reserviert - Charaktervolle 4-Zimmer-Wohnung mit Domblick, Sichtbalken & Gartenanteil!

CODE DU BIEN: 25119047a



PRIX D'ACHAT: 367.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 76 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 4

**CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 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: 25119047a - 93051 Regensburg**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25119047a
Surface habitable	ca. 76 m <sup>2</sup>
Étage	2
Pièces	4
Chambres à coucher	2
Salles de bains	1
Année de construction	1936

Prix d'achat	367.000 EUR
Type	Étage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2008
État de la propriété	Excellent Etat
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine

**CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 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>67.30 kWh/m²a</b>
Certification énergétique valable jusqu'au	<b>30.03.2032</b>	Classement énergétique	<b>B</b>
Source d'alimentation	<b>Gaz</b>	Année de construction selon le certificat énergétique	<b>1936</b>

CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 Regensburg

## La propriété



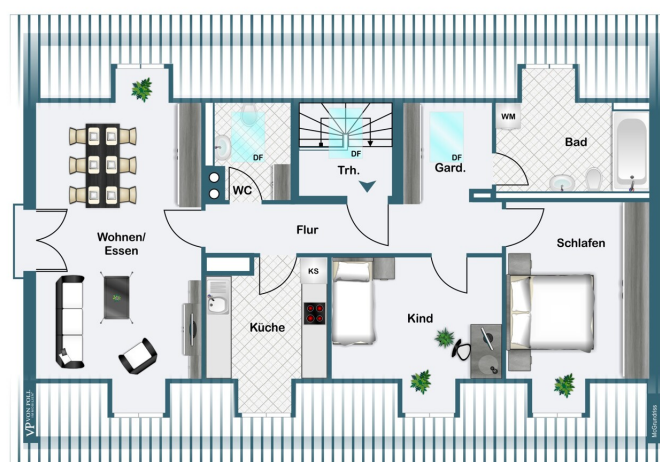
CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 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: 25119047a - 93051 Regensburg**

## Une première impression

Willkommen in einer außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung, die den Charme eines offenen Loftstils mit der Wärme eines liebevollen Zuhauses verbindet. Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieser Immobilie: hohe Decken, markante Sichtbalken und ein durchgehend hochwertiger Parkettboden schaffen ein Wohngefühl, das man so in der Grünen Mitte nur selten findet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die weitläufigen Fensterfronten strömt viel Tageslicht herein und eröffnet gleichzeitig einen beeindruckenden Blick über die Dächer Regensburgs – bis hin zum majestätischen Dom. Diese Aussicht begleitet jeden Tag und verleiht dem Wohnen eine besondere Tiefe und Ruhe. Der offene Raum lädt dazu ein, das Leben in all seinen Momenten zu genießen – vom gemütlichen Abend bis zur inspirierenden Homeoffice-Atmosphäre.

Auch die Diele überrascht mit einer Großzügigkeit, die man in einer Dachgeschosswohnung kaum erwartet. Dank ihrer Breite und Helligkeit eignet sie sich ideal als zusätzlicher Essbereich, kleine Bibliothek oder kreative Arbeitsecke – ein echter Mehrwert, der Flexibilität im Alltag schafft. Alternativ nach dem geplanten Grundriss auch als ein extra Gäste WC möglich. Eine weitere attraktive Option besteht in einer kleineren Umbaumaßnahme, bei der eine offene Einbauküche in den Wohn- und Essbereich integriert wird. Dadurch entsteht ein zusätzliches, gut geschnittenes Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer für eine individuelle Nutzung anbietet.

Die harmonisch integrierte Küche mit moderner Einbauküche fügt sich perfekt unter die Dachschrägen und die sichtbaren Holzbalken ein. Hier entsteht ein stimmiges Gesamtbild, das Funktionalität und Wohlgefühl mühelos verbindet.

Ein absolutes Highlight ist das außergewöhnlich große Badezimmer. Es bietet nicht nur eine Badewanne und eine separate Dusche, sondern durch sein Tageslicht, die sichtbaren Balken und die üppige Fläche auch eine Atmosphäre, die an einen privaten Wellnessbereich erinnert.

Die beiden Schlafzimmer – ein Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer – überzeugen durch ihre ruhigen Dachschrägen, viel Licht und die warme Holzoptik. Beide Räume bieten genug Platz für individuelle Gestaltungsideen und eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugszimmer.

Ein weiteres, seltenes Highlight dieser Wohnung ist der zugeordnete große Gartenanteil im

**Sondernutzungsrecht. Dieser private Außenbereich bietet ein überraschendes Maß an Freiheit: sonnige Nachmittage im Liegestuhl, entspannte Lesecken, Grillabende mit Freunden oder ein kleines Gartenprojekt – alles ist möglich. Besonders wertvoll ist der vorhandene Terrassenbereich, der sich ideal für gemütliche Grillabende, gesellige Sommernächte oder als entspannter Morgenplatz für den ersten Kaffee eignet. Die gewachsene Bepflanzung sorgt für natürliche Privatsphäre, während gleichzeitig viel Platz für eigene Ideen bleibt. Ein solch großzügiger, eigener Garten mit Terrasse in dieser zentralen Lage ist eine echte Rarität und steigert die Lebensqualität spürbar.**

**Diese Dachgeschosswohnung vereint Stil, Großzügigkeit und ein außergewöhnliches Wohngefühl unter einem Dach – ergänzt durch einen privaten Garten mit Terrasse, der wie ein kleines Refugium wirkt. Ein Zuhause für alle, die urban leben und dennoch nicht auf ein Stück Natur verzichten möchten.**

**CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 Regensburg**

## Détails des commodités

**Lage:** Grüne Mitte, Regensburg – begehrte, ruhige und naturnahe Wohngegend mit schneller Anbindung an Innenstadt, Altstadt und ÖPNV

**Wohnfläche:** ca. 76 m<sup>2</sup>

**Optional** eine 3,5 oder 4 Zimmer Wohnung

**Stockwerk:** Dachgeschoss / 2. Obergeschoss in einem 2008 kernsanierten Mehrfamilienhaus

**Architektur & Highlight:** Offene Dachgeschosswohnung mit hohen Decken, sichtbaren Holzbalken und einem luftigen, lichtdurchfluteten Raumgefühl

**Wohn- und Essbereich:** Großzügiger, offener Raum mit zahlreichen Fenstern und beeindruckendem Blick über Regensburg bis zum Dom

**Diele:** Ungewöhnlich groß, nutzbar als zusätzlicher Essbereich, Leseplatz oder Arbeitsbereich

**Küche:** Integrierte Einbauküche, harmonisch eingebettet unter den Dachschrägen

**Badezimmer:** Überdurchschnittlich groß, mit Tageslicht, Badewanne und separater Dusche – Wellnesscharakter

**Schlafzimmer:** Zwei gut geschnittene Zimmer, flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer

**Boden:** Hochwertiger Fertigparkett in warmem Farbton

**Garten:** Großes Gartenareal im Sondernutzungsrecht mit eigenem Terrassenbereich – ideal zum Sonnen, Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Grillabende

**Energie:** Fernwärme, Energieeffizienzklasse B – niedrige und stabile Heizkosten

**Zusatz:** Praktisches Kellerabteil, gemeinschaftlicher Wasorraum

**Perfekte Wohnung für alle, die urbanes Dachgeschosswohnen mit Loftcharakter und gleichzeitig einem privaten Garten genießen möchten!**

**CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 Regensburg**

## Tout sur l'emplacement

Die ehemalige Ganghofer Siedlung in Regensburg, heute als Grüne Mitte bekannt, entstand in den 1950er Jahren als bezahlbarer Wohnraum für Arbeiterfamilien. Mit umfangreichen Sanierungen in den 2000er Jahren wurde die Siedlung modernisiert und in ein attraktives, grünes Wohnviertel verwandelt.

Heute ist die Grüne Mitte eine gefragte Wohngegend, die durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zur Innenstadt besticht. Moderne Wohnhäuser, Fernwärmeversorgung und großzügige Grünflächen machen das Viertel besonders attraktiv für Familien, Paare und Senioren. Hier vereinen sich städtisches Leben und Natur in perfekter Harmonie.

- **Schulen und Kindergärten:** In wenigen Gehminuten befinden sich mehrere Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen. Auch Kindergärten und Kitas sind in der direkten Umgebung vorhanden, was die Grüne Mitte besonders attraktiv für Familien macht.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und kleinere Läden in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Größere Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar, sei es per Auto oder öffentlichem Nahverkehr.

- **Altstadt Regensburg:** Die historische Altstadt von Regensburg, die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, ist nur etwa 10-15 Minuten entfernt. Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder per Bus – die Anbindung ist optimal. Hier finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Geschäfte und kulturelle Angebote.

- **Öffentlicher Nahverkehr:** Die Grüne Mitte ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Bushaltestellen liegen in direkter Nähe und bieten eine schnelle Verbindung zu allen Stadtteilen, einschließlich Hauptbahnhof und Altstadt. Insgesamt bietet die Grüne Mitte eine ideale Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und direkter Anbindung an das städtische Leben.

**CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 Regensburg**

## **Plus d'informations**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 30.3.2032.**

**Endenergieverbrauch beträgt 67.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.**

**Die Energieeffizienzklasse ist B.**

**CODE DU BIEN: 25119047a - 93051 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)**