

Regensburg

# Eladva - Ritka lelet - Egyedi sorház nagy potenciállal!

*VP azonosító: 23119027*



**VÉTELÁR: 1.550.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 682 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 40 • FÖLDTERÜLET: 540 m<sup>2</sup>**

**VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg**

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az első benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínről
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Áttekintés

VP azonosító	23119027	Vételár	1.550.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 682 m <sup>2</sup>	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Teto formája	Tetőtéri lakás		
Szobák	40		
Fürdőszobák	12		
Építés éve	1903	Az ingatlan állapota	Korszerusított
Parkolási lehetőségek	1 x Garázs	Kivitelezési módszer	Szilárd
		Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat

**VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg**

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés	Energiatanúsítvány	Energia tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Végso energiafogyasztás	127.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	23.08.2027	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Energiaforrás	Gáz	Építési év az energiatanúsítvány szerint	1903

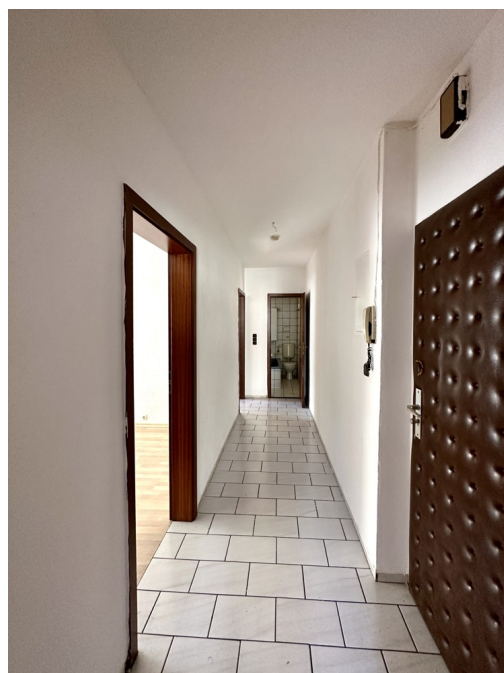
VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



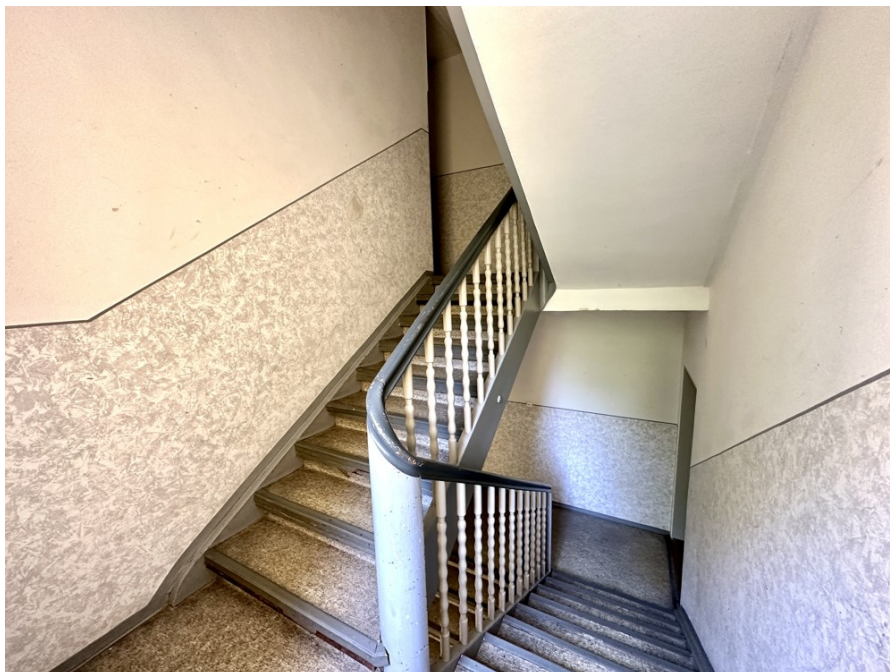
VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Az ingatlan



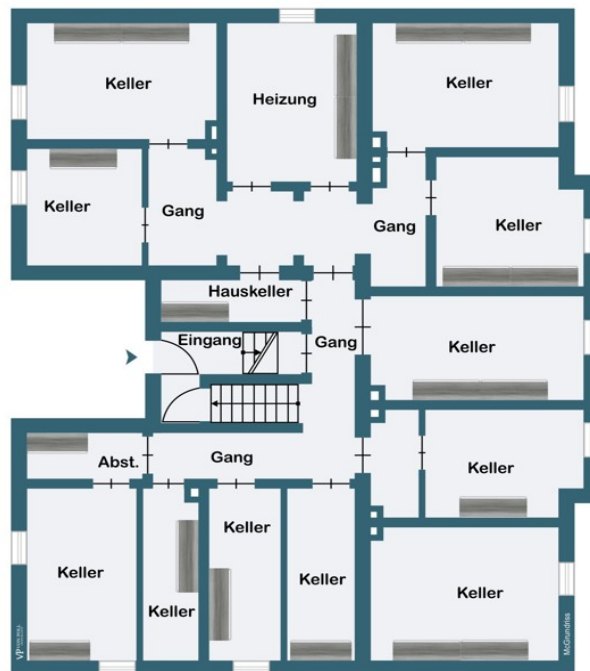
VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

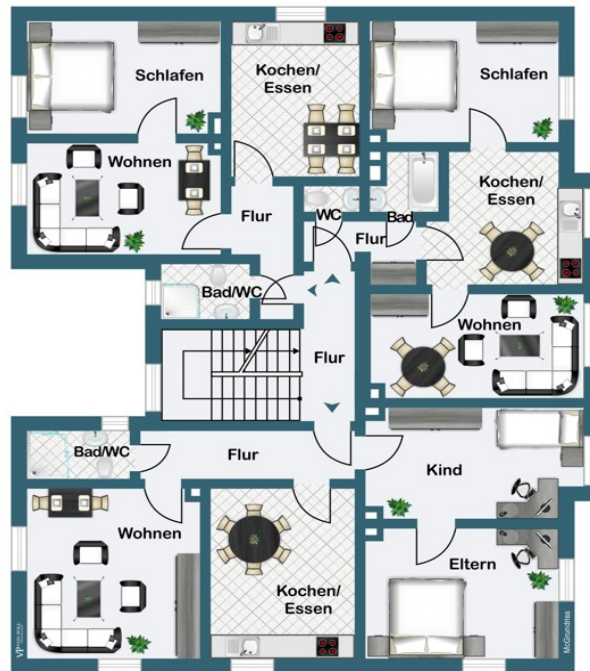
## Az ingatlan

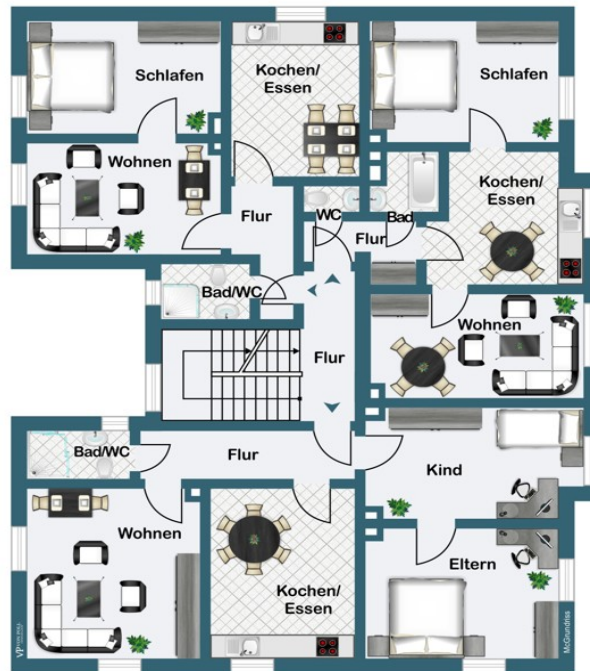


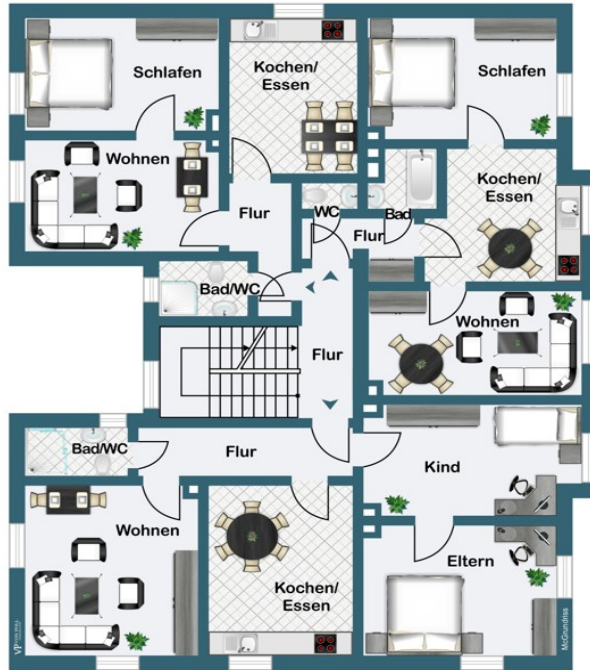
VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg

## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg**

## Az elso benyomás

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 Stadtamhofs 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.

**VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg**

## Részletes felszereltség

- 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.

**VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg**

## Minden a helyszínről

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 Steinerne Brücke zu erreichen.

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

**VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg**

## További információ / adatok

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.

**VP azonosító: 23119027 - 93059 Regensburg**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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