

Regensburg

## Eladva - Bájos lakás napsütötte erkéllyel!

VP azonosító: 23119010



VÉTELÁR: 95.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 28 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 1.5

**VP azonosító: 23119010 - 93055 Regensburg**

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

VP azonosító: 23119010 - 93055 Regensburg

## Áttekintés

VP azonosító	23119010
Hasznos lakótér	ca. 28 m <sup>2</sup>
Emelet	2
Szobák	1.5
Hálósobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1995
Parkolási lehetőségek	1 x Mélygarázs, 12500 EUR (Eladó)

Vételár	95.000 EUR
Lakás	Emelet
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,665 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2023
Az ingatlan állapota	Korszerűsített
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

**VP azonosító: 23119010 - 93055 Regensburg**

## **Áttekintés: Energia adatok**

<b>Futési rendszer</b>	<b>Központifutás</b>	<b>Energiatanúsítvány</b>	<b>Energia tanúsítvány</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Végso energiafogyasztás</b>	<b>146.00 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
<b>Energia tanúsítvány érvényességének lejáratá</b>	<b>16.05.2028</b>	<b>Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány</b>	<b>E</b>
<b>Energiaforrás</b>	<b>Gáz</b>	<b>Építési év az energiatanúsítvány szerint</b>	<b>1995</b>

VP azonosító: 23119010 - 93055 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 23119010 - 93055 Regensburg

## Az ingatlan



**VP azonosító: 23119010 - 93055 Regensburg**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 23119010 - 93055 Regensburg**

## **Az ingatlan**



VP azonosító: 23119010 - 93055 Regensburg

## Alaprajzok



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

**VP azonosító: 23119010 - 93055 Regensburg**

## **Az elso benyomás**

Diese geschmackvolle Eigentumswohnung verfügt über 1,5 Zimmer mit ca. 28 qm Wohnfläche, hat einen optimalen Grundriss und verzaubert jeden Immobilienliebhaber. Ein Highlight dieser einzigartigen Traumwohnung ist ein großer offener Balkon mit schöner Aussicht. Über das gepflegte Treppenhaus gelangen Sie zu der Wohnung und zunächst in den einladenden Dielenbereich für eine kleine Garderobe und mit einem weiteren Platz für die neue eigene individuell ausgestattete Einbauküche. Von hier aus gelangen Sie in die weiteren Räumlichkeiten der Eigentumswohnung. Der Wohnbereich bietet genügend Platz für eine große Wohnlandschaft und einen kleinen Essbereich, in dem Sie Ihre Gäste empfangen und entspannte Abende verbringen können. Die Böden sind mit einem hochwertigen Vinyl-Parkett belegt und durch die zahlreichen Fensterfronten sind die Räumlichkeiten stets lichtdurchflutet. Über das Wohnzimmer erreichen Sie auch den großzügigen Balkon. Weiterhin bietet sich durch eine praktische Raumaufteilung ein weiteres offenes Zimmer für einen eigenen Schlafbereich. Das hell geflieste Tageslicht-Badezimmer hat eine angenehme Größe und ist mit geschmackvollen Armaturen und Dekor ausgestattet. Weiterhin steht eine Dusche mit neuer Duschwanne zur Verfügung. Für die Waschmaschine und den Trockner ist im Waschraum ein eigener Platz reserviert. Ein eigener TG-Stellplatz (12.500 Euro) und ein eigenes Kellerabteil zu der Wohnung runden dieses sehr gute Immobilienangebot ab. Lassen Sie sich dieses Trauminvestment nicht entgehen und lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung überzeugen!

**VP azonosító: 23119010 - 93055 Regensburg**

## **Részletes felszereltség**

- optimaler Grundriss
- alle Fenster mit Rollläden
- großer offener Balkon
- sehr ruhige Wohnlage
- gepflegte und modernisierte Ausstattung
- Kellerabteil
- TG Platz (12.500 Euro)

**VP azonosító: 23119010 - 93055 Regensburg**

## **Minden a helyszínról**

**Diese Immobilie befindet sich in einem neuwertigen Bebauungskomplex im südlichen Osten, nahe der historischen Altstadt.**

**Zentral Wohnen und dennoch dem Alltagsstress entfliehen - Besser könnte man die Lage des südlichen Ostens von Regensburg nicht beschreiben:**

**Die Altstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs- und Unterhaltungsmöglichkeiten erreichen Sie in nur wenigen Minuten per Fahrrad oder noch schneller bequem mit dem Auto. In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem eine Bushaltestelle mit regelmäßig verkehrenden Verkehrsanbindungen in die Innenstadt sowie zu den Top-Arbeitgebern Regensburgs. Mehrere Supermärkte, Grundschule und Gymnasium, Cafés, Bäckerei und ein Ärztehaus befinden sich ebenso in der Umgebung. Auch das Kneitinger-Wirtshaus, einer der ältesten Biergärten Regensburgs sowie weitere vielfältige Restaurants laden in nur wenigen Schritten Entfernung zum Verweilen ein.**

**Die Autobahnen A3 und A93 sowie sämtliche Fernstraßen sind innerhalb kurzer Zeit erreichbar und die internationalen Flughäfen Nürnberg und München liegen nur ca. eine Autostunde entfernt.**

**Ebenso nicht zu vergessen sind zudem die idyllischen Fuß- und Radwege entlang des Donaufers, die zur Entspannung sowie zur aktiven Freizeitgestaltung einladen.**

**VP azonosító: 23119010 - 93055 Regensburg**

## **További információ / adatok**

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 16.5.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 146.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).  
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.  
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1995.  
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

**VP azonosító: 23119010 - 93055 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)**