

**Regensburg**

# **Reserviert - Großzügige Stadtwohnung mit Südbalkon in einer sehr begehrten Wohnlage!**

**Codice oggetto: 26119002**



**PREZZO D'ACQUISTO: 298.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5**

**Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg**

- **A colpo d'occhio**
- **La proprietà**
- **Dati energetici**
- **Planimetrie**
- **Una prima impressione**
- **Dettagli dei servizi**
- **Tutto sulla posizione**
- **Partner di contatto**

Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26119002
Superficie netta	ca. 90 m <sup>2</sup>
Piano	1
Vani	3.5
Camere da letto	2
Bagni	1
Anno di costruzione	1962

Prezzo d'acquisto	298.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2002
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	<b>centralizzato</b>	Certificazione energetica	<b>Attestato di prestazione energetica</b>
Riscaldamento	<b>Gas</b>	Consumo finale di energia	<b>130.90 kWh/m<sup>2</sup>a</b>
Certificazione energetica valido fino a	<b>24.04.2028</b>	Classe di efficienza energetica	<b>E</b>
Fonte di alimentazione	<b>Gas</b>	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	<b>1962</b>

Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg

## La proprietà



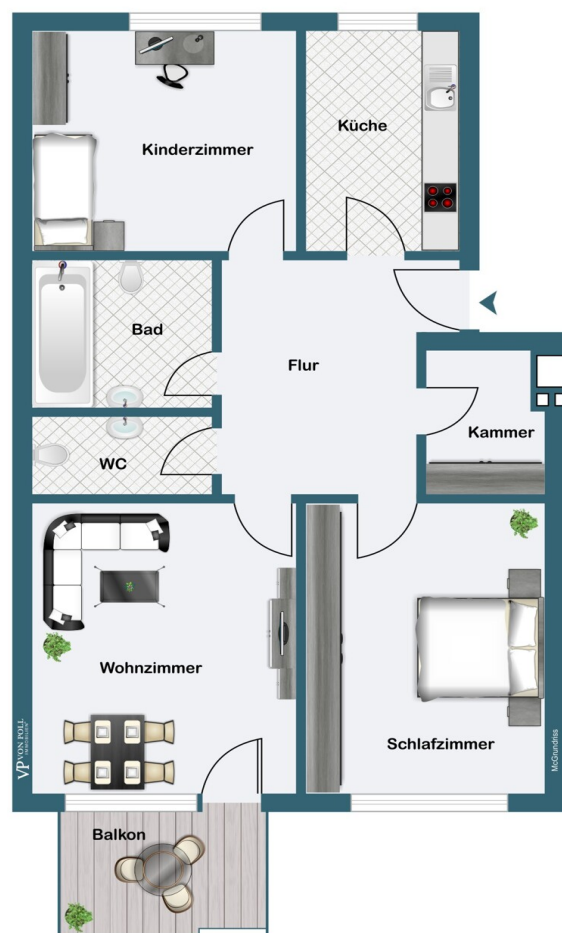
**Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg**

## La proprietà



Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg**

## Una prima impressione

Diese großzügige 3,5-Zimmer-Wohnung mit ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im beliebten Stadtteil Kumpfmühl von Regensburg.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird die besondere Raumwirkung spürbar: Ein außergewöhnlich großer, offener Dielenbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verbindet alle Räume auf angenehme, großzügige Weise. Hier entsteht sofort ein Gefühl von Weite – mit viel Platz für Garderobe, individuelle Möbel oder persönliche Gestaltungsideen.

Das Wohnzimmer präsentiert sich hell, freundlich und einladend. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht, der warme Laminatboden unterstreicht die wohnliche Atmosphäre. Von hier aus öffnet sich der Zugang zum sonnigen Südbalkon – ein echtes Highlight der Wohnung. Der Balkon bietet nicht nur Platz für Sitzmöbel, sondern auch einen schönen Blick in den weitläufigen, gepflegten Gemeinschaftsgarten. Dieser Garten steht den Eigentümern zur Nutzung offen und schafft ein seltenes Plus an Grün und Erholung direkt vor der eigenen Tür.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer, ebenfalls nach Süden ausgerichtet, überzeugt durch seine angenehme Größe und vielfältige Einrichtungsmöglichkeiten. Ein großes Bett, geräumige Kleiderschränke oder zusätzliche Möbel lassen sich hier problemlos integrieren – ein Rückzugsort mit viel Ruhe und Licht.

Auf der gegenüberliegenden Seite der Wohnung befindet sich ein weiteres Zimmer, ideal nutzbar als Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Durch den klaren Grundriss bietet auch dieser Raum eine flexible Nutzung ganz nach den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Eigentümer.

Das Badezimmer ist großzügig geschnitten und mit einer Badewanne, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die zeitlose Fliesengestaltung wirkt gepflegt und funktional. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC – ein praktisches Detail, das den Wohnkomfort im Alltag deutlich erhöht.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung. Auch der große Dielenbereich selbst eröffnet weitere Möglichkeiten für Schränke, Regale oder eine wohnliche Gestaltung – hier zeigt sich die durchdachte und alltagstaugliche Planung dieser Immobilie.

**Die Wohnanlage insgesamt präsentiert sich sonnig, ruhig und sehr gepflegt. Die Lage in Kumpfmühl zählt zu den gefragten Wohnlagen Regensburgs: ruhig und grün, zugleich mit sehr guter Anbindung an Innenstadt, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel.**

**Diese Wohnung eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer, die Wert auf Raum, Licht, Ruhe und eine gute Lage legen – ebenso wie für Kapitalanleger, die eine solide Immobilie in einem etablierten Wohnumfeld suchen.**

**Die Wohnung wird derzeit leer stehend angeboten und ist somit sofort verfügbar. Dadurch eignet sie sich gleichermaßen ideal für Eigennutzer, die zeitnah einziehen möchten, wie auch für Kapitalanleger, die eine Neuvermietung ohne Einschränkungen planen. Die klare Grundrisstruktur, die gefragte Wohnlage in Kumpfmühl sowie die solide Ausstattung bieten hierfür eine sehr gute Basis.**

**Zur Wohnung gehört zudem ein außergewöhnlich großer Kellerraum, der deutlich mehr Stauraum bietet als üblich. Ob für Fahrräder, Sportequipment, Vorräte oder saisonale Gegenstände – hier steht reichlich Platz zur Verfügung und ergänzt das ohnehin großzügige Raumangebot der Wohnung auf praktische Weise.**

**Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg**

## **Dettagli dei servizi**

- Ca. 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3,5 Zimmer
- 1.Obergeschoss eines sehr gepflegten Mehrfamilienhauses
- Großzügiger, zentraler Dielenbereich mit vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten
- Helles Wohnzimmer mit Laminatboden und großem Panoramafenster
- Sonniger Südbalkon mit Blick in den weitläufigen Gemeinschaftsgarten
- Gemeinschaftsgarten zur Mitbenutzung
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer mit guter Möblierbarkeit
- Zusätzliches Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer
- Separate Küche mit Einbauküche
- Großes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates Gäste-WC
- Eigener Abstellraum innerhalb der Wohnung
- Sehr großer Kellerraum mit umfangreichen Staumöglichkeiten
- Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Gas-Zentralheizung
- Gepflegte Wohnanlage in ruhiger, sonniger Lage
- Wohnung derzeit leer stehend – sofort verfügbar
- Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger zur Neuvermietung

**Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg**

## **Tutto sulla posizione**

**Wohnlage – Kumpfmühl: Zentrumsnah, gewachsen, begehrt**

**Der Stadtteil Kumpfmühl zählt seit Jahren zu den begehrtesten Wohnlagen von Regensburg. Die besondere Attraktivität ergibt sich aus der seltenen Kombination aus direkter Stadtnähe, gewachsener Wohnstruktur und hoher Lebensqualität.**

**Kumpfmühl liegt unmittelbar südwestlich der historischen Altstadt und ermöglicht kurze Wege in das Stadtzentrum – sowohl mit dem Fahrrad als auch mit dem Auto oder öffentlichen Verkehrsmitteln. Die Regensburger Altstadt mit ihren Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und kulturellen Angeboten ist in wenigen Minuten erreichbar und dennoch wohnt man hier angenehm ruhig, abseits des touristischen Trubels.**

**Das Viertel ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer gewachsenen Nachbarschaft. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Lage.**

**Auch infrastrukturell ist Kumpfmühl hervorragend angebunden: Die schnelle Erreichbarkeit wichtiger Verkehrsachsen sowie die Nähe zu Arbeitgebern, Kliniken und Bildungseinrichtungen machen den Stadtteil gleichermaßen attraktiv für Paare, Familien und Berufstätige.**

**Nicht zuletzt überzeugt Kumpfmühl durch seine langfristige Wertstabilität. Die konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum in dieser Lage macht den Stadtteil sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger zu einer besonders soliden und zukunftssicheren Adresse innerhalb Regensburgs.**

**Codice oggetto: 26119002 - 93051 Regensburg**

## **Partner di contatto**

**Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:**

**Gerald Loers**

---

**Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg**

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

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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