

Regensburg

# Reserviert - Charmantes und attraktives Wohnen mit eigenem großen Garten!

*Número da propriedade: 22119037g*



PREÇO DE COMPRA: 325.000 EUR • ÁREA: ca. 70 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	22119037g	Preço de compra	325.000 EUR
Área	ca. 70 m <sup>2</sup>	Apartamento	
Forma do telhado	Telhado de quadril	Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Disponibilidade	consoante marcação de visita	Modernização / Reciclagem	2022
Quartos	2	Tipo de construção	Sólido
Quartos	1	Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Casas de banho	1	Móveis	Terraço, Jardim / uso partilhado
Ano de construção	1930		
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 15000 EUR (Venda)		

Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	GAS	Consumo final de energia	123.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	12.08.2030	Classificação energética	D
Aquecimento	Gás		

Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## Uma primeira impressão

Hier erwartet Sie eine Immobilie der besonderen Extraklasse und einem einzigartigen schönen Flair: In einer der besten Wohnlagen von Regensburg - in einem sehr ruhigen und gepflegten Stadthaus ohne jeglichen Durchgangsverkehr - befindet sich diese schöne Eigentumswohnung mit einem wunderschönen Gartengrundstück von über 110 qm. Die Wohnung erstreckt sich auf großzügig geschnittene 70 qm Wohnfläche, und ist mit der vorteilhaften Raumaufteilung von insgesamt zwei Zimmern, sowohl für Paare als auch für eine kleine Familie ideal als Eigenheim geeignet. Als absolutes Highlight versteht sich das sehr große, und um die Wohnung umlaufende eigene Gartengrundstück mit einem möglichen großen Terrassenbereich. Dieser Gartenbereich bietet genügend Platz, um sich eine gemütliche Ess- und Grillmöglichkeit einzurichten. Der schöne Garten ist ein wahrer Blickfang und lädt zu romantischen Abenden oder einfach nur zum Verweilen ein. Genießen Sie die Ruhe in verschiedenen angelegten Sitzbereiche oder leben Sie Ihren grünen Daumen aus. Dieses charmante Schmuckstück im Grünen wird zu Ihrer persönlichen Wohlfühl-Oase inmitten der Stadt! Nachdem Sie das helle Entrée mit viel Platz für eine Garderobe durchschritten haben, gelangen Sie in das Herzstück des Hauses. Die große Wohnküche mit viel Platz für einen eigenen Essbereich. Die Küche kann mit einer eigenen individuellen Einbauküche ausgestattet werden und so kann in dieser Küche mit viel Platz ein jeder Hobbykoch den Kochlöffel schwingen und die feinsten Gerichte zubereiten. Aber auch das Wohnzimmer bietet nicht nur genügend Platz für eine große Wohnlandschaft, sondern viele weitere Möglichkeiten für die individuelle Raumgestaltung, sondern ist ebenso wie die anderen Räume, mit einem hochwertigem Vinylboden ausgestattet, welcher sich perfekt in das harmonische Gesamtbild einfügt. Dabei ist Großzügigkeit stets ein zentraler Punkt der Immobilie: Zahlreiche Fensterfronten mit Blick ins Grüne schaffen eine einladende Atmosphäre und unterstreichen nochmals den weitläufigen Charakter. Der vielseitige Blick schafft einen perfekten Ort für heimelige Stunden. Auch das komfortable und zu dem ruhigen Gartenbereich gelegene Schlafzimmer überzeugt auf ganzer Linie: Dieses bietet genügend Platz für ein großes Bett, sowie Kommode und Schrank. Von dem großen Wohnzimmerbereich wäre dann auch der direkte Zugang zu dem eigenen großen Gartengrundstück gegeben. Das moderne und großformatig geflieste Badezimmer beinhaltet eine große komfortable Badewanne, damit Sie Ihre Abende entspannt bei einem Vollbad ausklingen lassen können. Zu dieser Wohnung gehört noch ein eigenes Kellerabteil und ein praktischer Außenstellplatz (15.000 Euro). Warten Sie nicht länger, und sichern Sie sich diesen Wohntraum! Lassen Sie sich bei einer persönlichen Führung durch diese Immobilie überzeugen.

Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## Detalhes do equipamento

- bevorzugte ruhige Wohnlage im Stadtosten
- sehr gepflegte Wohnanlage
- großes Gartengrundstück im Sondernutzungsrecht (ca. 105 qm)
- vorteilhafte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer
- hochwertiger Vinylboden
- neues Tageslichtbad mit Badezimmer
- Kellerabteil
- Außenstellplatz (15.000 Euro)
- direkte Nähe zur Universität und Regensburger Altstadt

Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## Tudo sobre a localização

An einer der schönsten Wohnlagen von Regensburg gelegen, bietet dieses Anwesen die höchsten Maßstäbe in der Wohnqualität. Der Innere Osten gilt als eine der begehrtesten Wohnlagen von Regensburg. Gerade in einer dieser Mikrolagen befindet sich diese exklusive Eigentumswohnung mit großem Garten, in dem auch der reizvolle alte Hausbestand einer liebevollen Modernisierung unterzogen wurde, und der schönen großen Garten mit dem alten Baumbestand erhalten geblieben ist.

Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.8.2030.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.40 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1930. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Número da propriedade: 22119037g - 93053 Regensburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Regensburg

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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