

Regensburg

# Charmante Gartenwohnung mit viel Privatsphäre in ruhiger Wohnlage!

*Número da propriedade: 26119017*



**PREÇO DE COMPRA: 285.000 EUR • ÁREA: ca. 61 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5**

**Número da propriedade: 26119017 - 93051 Regensburg**

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

Número da propriedade: 26119017 - 93051 Regensburg

## Numa vista geral

|                        |   |
|------------------------|---|
| Número da propriedade  | 26119017  |
| Área                   | ca. 61 m <sup>2</sup>                                       |
| Piso                   | 1   |
| Quartos                | 2.5   |
| Quartos                | 1   |
| Casas de banho         | 1   |
| Ano de construção      | 1994  |
| Tipo de estacionamento | 1 x Parque de estacionamento subterrâneo, 15000 EUR (Venda) |

|                             |   |
|-----------------------------|---|
| Preço de compra             | 285.000 EUR   |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem   | 2025  |
| Tipo de construção          | Sólido  |
| Móveis                      | Terraço, Jardim / uso partilhado  |

Número da propriedade: 26119017 - 93051 Regensburg

## Dados energéticos

| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
|-----------------------------------|---------------------|--|-----------------------------------|
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 98.00 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 05.06.2028          | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1994                              |

Número da propriedade: 26119017 - 93051 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26119017 - 93051 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26119017 - 93051 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26119017 - 93051 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26119017 - 93051 Regensburg

## O imóvel



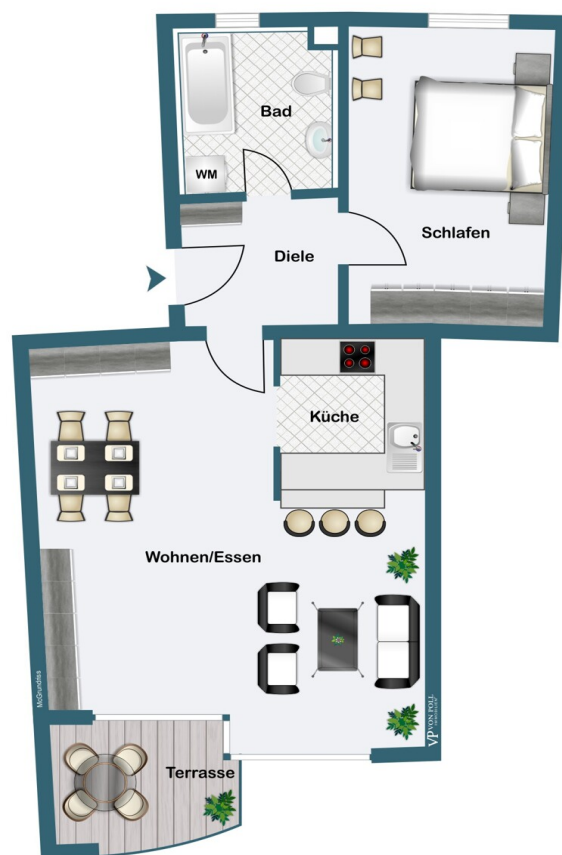
Número da propriedade: 26119017 - 93051 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26119017 - 93051 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: 26119017 - 93051 Regensburg**

## Uma primeira impressão

In einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Regensburg präsentiert sich diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung als besondere Gelegenheit für Eigennutzer, die stadtnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Privatheit, Grün und Wohnqualität verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich in einem kleineren, gepflegten Wohnhaus und überzeugt bereits beim Betreten durch eine sehr gelungene Raumaufteilung. Ein praktischer Dielenbereich mit Platz für eine Garderobe empfängt Bewohner und Gäste und führt weiter in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Die offene Gestaltung, die bodentiefen Fenster und die sehr hochwertigen Eichendielenparkettböden schaffen eine helle, warme und zugleich elegante Wohnatmosphäre mit direktem Bezug ins Grüne.

Besonders hervorzuheben ist der eigene, großzügige Gartenbereich im Sondernutzungsrecht. In dieser Wohnlage ist ein derart großer, privat nutzbarer Garten eine echte Seltenheit. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, ein liebevoll gestalteter Rückzugsort im Grünen, ein Platz für schöne Sommerabende oder ein kleines Paradies für Hobbygärtner, die hier ihren grünen Daumen ausleben möchten – dieser Außenbereich verleiht der Wohnung eine Wohnqualität, die weit über das Übliche hinausgeht.

Die Terrasse schließt direkt an den Wohnbereich an und erweitert den Wohnraum harmonisch in den Garten. Der Blick richtet sich nicht auf Straßenverkehr oder dichte Bebauung, sondern angenehm ruhig in den eigenen Gartenbereich, auf Rasenflächen, Bäume und die umgebende Begrünung. Gerade diese geschützte Lage macht die Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die Ruhe suchen und dennoch nicht auf eine gute Stadtlage verzichten möchten.

Auch das Schlafzimmer liegt ausgesprochen ruhig und bietet damit ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie einen offen gestalteten Küchenbereich, der sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt und ausreichend Platz für eine individuelle Einbauküche bietet.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie sehr solide: Der Energieausweis weist die Effizienzklasse C aus und unterstreicht damit die guten Energiewerte des Wohnhauses. Die Wohnung ist derzeit leerstehend und kann kurzfristig bezogen werden. Damit eignet sie sich ideal für Eigennutzer, die ohne lange Wartezeit einziehen möchten. Auch für Kapitalanleger

**bietet die Lage in Verbindung mit Universität, Uniklinikum und dem beliebten Regensburger Stadt-Süden eine interessante Perspektive.**

**Ein eigener Kelleranteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (15.000 Euro) runden dieses attraktive Immobilienangebot ab. Die Wohnung befindet sich von der Straßenseite aus betrachtet im ersten Obergeschoss, öffnet sich zum Garten hin jedoch ebenerdig – eine besonders angenehme Konstellation, die den geschützten Charakter dieser Gartenwohnung zusätzlich unterstreicht.**

**Número da propriedade: 26119017 - 93051 Regensburg**

## Detalhes do equipamento

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre außergewöhnlich ruhige Lage, eine sehr gelungene Raumaufteilung und den seltenen Mehrwert eines großzügigen eigenen Gartenbereichs im Sondernutzungsrecht. Der helle Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne, hochwertige Parkettböden sowie das Tageslichtbad mit Badewanne schaffen eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Ergänzt wird das Angebot durch einen Kelleranteil, einen eigenen Tiefgaragenstellplatz sowie die kurzfristige Bezugsfreiheit – ideal für Eigennutzer, die eine gepflegte Wohnung mit besonderer Lebensqualität suchen.

### Ausstattung

- \* Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in angenehm ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Regensburg
- \* Kleineres, gepflegtes Wohnhaus
- \* Ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- \* Sehr gelungene und gut nutzbare Raumaufteilung
- \* Dielenbereich mit Platz für Garderobe
- \* Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
- \* Bodentiefe Fenster mit schönem Blick in Garten, Bäume und Grünbereich
- \* Direkter Zugang zur Terrasse
- \* Eigener, großzügiger Gartenbereich im Sondernutzungsrecht
- \* Viel Raum für individuelle Gartengestaltung und Hobbygärtner
- \* Sehr hochwertige Eichendielenparkettböden
- \* Offener Küchenbereich mit Platz für eine individuelle Einbauküche
- \* Ruhig gelegenes Schlafzimmer
- \* Tageslichtbad mit Badewanne
- \* Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
- \* Kelleranteil
- \* Eigener Tiefgaragenstellplatz (15.000 Euro)
- \* Gute Energiewerte mit Energieeffizienzklasse C
- \* Gas-Zentralheizung
- \* Gepflegter Zustand
- \* Wohnung derzeit leerstehend
- \* Kurzfristiger Bezug möglich
- \* Von der Straßenseite im 1. Obergeschoss gelegen, zum Gartenbereich hin ebenerdig
- \* Angrenzender schöner Parkbereich in unmittelbarer Nähe

**Número da propriedade: 26119017 - 93051 Regensburg**

## **Tudo sobre a localização**

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen und bevorzugten Wohnlage im Regensburger Stadt-Süden. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, angenehmer Nachbarschaft und viel Grün. Besonders attraktiv ist der unmittelbar angrenzende Parkbereich, der die Wohnqualität zusätzlich erhöht und schöne Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung oder kurze Wege ins Freie bietet.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre sehr gute Anbindung an wichtige Regensburger Einrichtungen. Die Universität Regensburg, das Universitätsklinikum sowie weitere Einrichtungen im südlichen Stadtgebiet sind bequem erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die Regensburger Innenstadt liegen in gut erreichbarer Entfernung.

Damit verbindet diese Lage auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorteilen einer gefragten Stadtlage. Gerade für Eigennutzer, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre legen, aber dennoch stadtnah wohnen möchten, bietet diese Adresse eine besonders ausgewogene Kombination aus Ruhe, Infrastruktur und Lebensqualität.

**Número da propriedade: 26119017 - 93051 Regensburg**

## **Pessoa de contacto**

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

**Gerald Loers**

---

**Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg**

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

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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