Regensburg

# Eladva - Exkluzív álomotthon a Belso Nyugat szívében: Történelmi báj találkozik az idotlen luxussal

*VP azonosító: 24119014*



VÉTELÁR: 820.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 138 $m^2$ • SZOBÁK: 5.5

VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24119014 |
| Hasznos lakótér | ca. 138 m² |
| Szobák | 5.5 |
| Hálószobák | 2 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 1898 |

| | |
|---|---|
| Vételár | 820.000 EUR |
| Lakás | Emelet |
| Provision | Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2020 |
| Az ingatlan állapota | Korszerusített |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Kert / közös használat, Beépített konyha |

VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Futési rendszer | Központifűtés |
| Energiaforrás | Gáz |
| Energetikai információk | Az energetikai tanúsítvány elkészítése folyamatban. |

VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

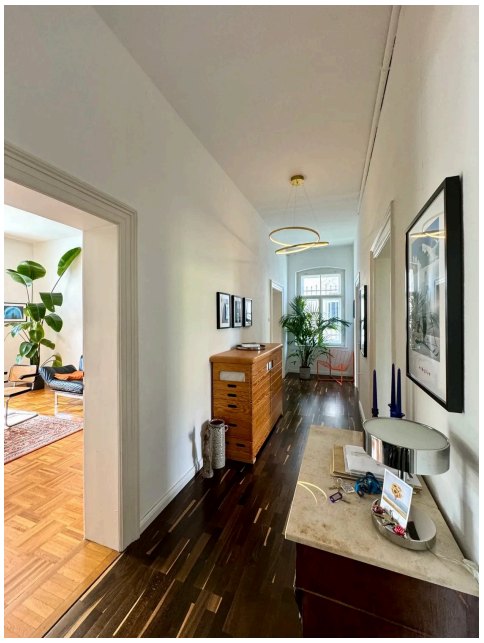
# Az ingatlan





VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

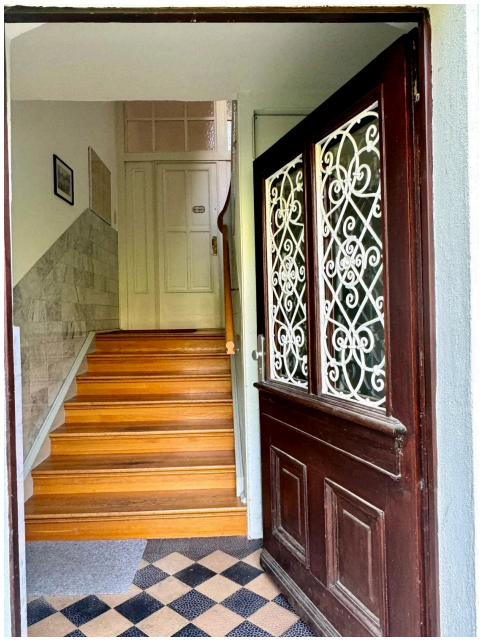
# Az ingatlan





VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

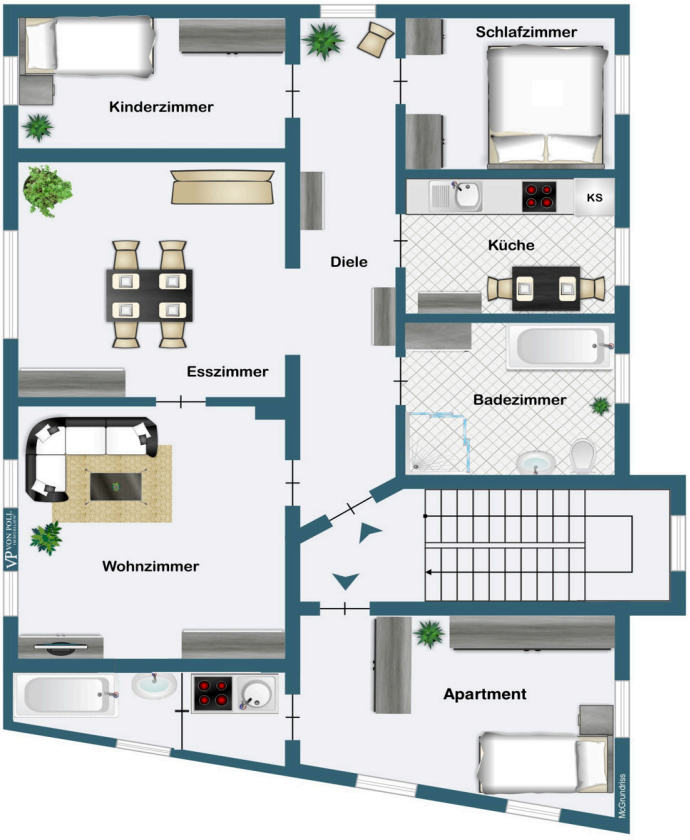
# Az ingatlan

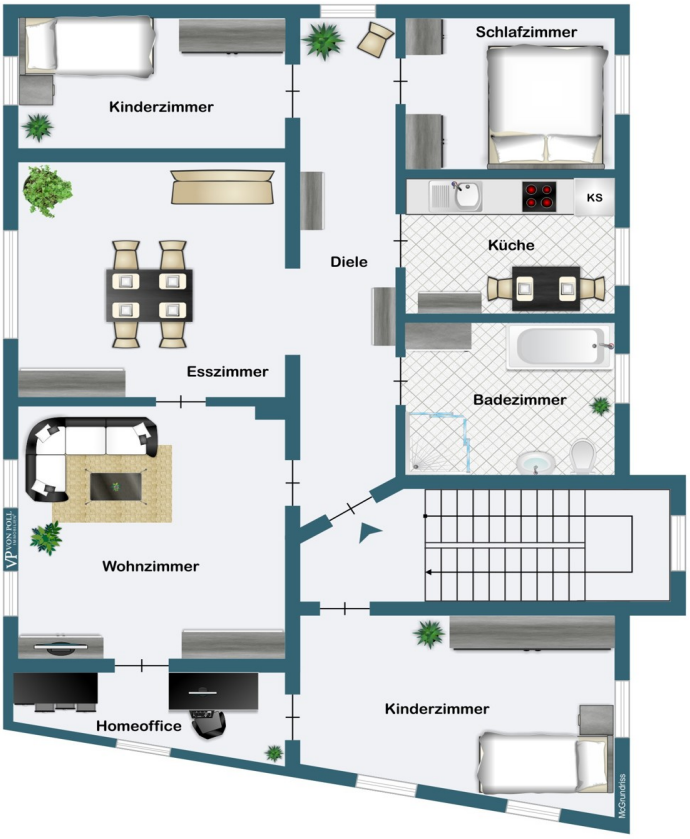




VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

# Alaprajzok






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

VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

# Az elso benyomás

Willkommen zu einem Wohnjuwel, das Exklusivität, Luxus und erstklassige Lage vereint, um Ihre Wohnträume wahr werden zu lassen! Diese prächtige Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Regensburgs im Inneren Westen, bekannt für das privilegierte Wohnen und seine Nähe zur Altstadt. In der Dechbettener Straße, gesäumt von majestätischen Stadthäusern aus dem 19. Jahrhundert, befindet sich dieses herrliche Anwesen. Der in unmittelbarer Nähe angrenzende Dörnberg- und bekannter Stadtpark lädt zu erholsamen Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein, was diese Lage zu einem wahren Paradies für anspruchsvolles Wohnen macht.
Das Stadthaus selbst strahlt eine zeitlose Eleganz aus, mit großzügigen Räumlichkeiten, hochwertigen Materialien und einem durchdachten Designkonzept. Lediglich drei exklusive Wohneinheiten beherbergt dieses prächtige Gebäude, das mit seiner rustikalen Hauseingangstür und dem historischen und edlem Treppenhaus sofort beeindruckt. Betreten Sie das 1. Obergeschoss durch eine imposante Wohnungstüre mit Oberlichtfenstern und lassen Sie sich von einem Ambiente verzaubern, das den Charme vergangener Zeiten mit außerordentlichen Wohnkomfort verbindet.
Die Wohnung selbst erstreckt sich über die ganze Etage mit über großzügige 140 Quadratmeter und bietet mit 5,5 Zimmern (aktuelle Aufteilung Wohnung mit 4 Zimmer und einem Apartment) einen Wohnraum von herausragender Qualität. Bereits beim Betreten werden Sie von hohen Decken und originalen, kunstvoll verzierten Stiltüren begrüßt, die den einzigartigen Charakter dieser Immobilie unterstreichen. Die Böden sind mit hochwertigem Parkett ausgelegt, das jedem Raum eine warme und einladende Atmosphäre verleiht.
Das Wohnzimmer dieser exquisiten Wohnung ist ein Ort von unvergleichlicher Eleganz und Komfort, der zum Entspannen und Entfalten einlädt. Mit großzügigen Abmessungen und einer harmonischen Gestaltung bietet dieses Wohnzimmer eine ansprechende Atmosphäre für das tägliche Leben und gesellige Zusammenkünfte. Große, originale Kastenfenster aus der Zeit des Jugendstils mit Doppelverglasung lassen das Tageslicht herein und bieten einen malerischen Blick auf die Umgebung. Diese Fenster, mit ihren geschmiedeten Griffen und verzierten Details, fügen dem Raum einen Hauch von Raffinesse hinzu und schaffen eine Verbindung zur Geschichte und Tradition des Stadthauses.
Vom Wohnzimmer besteht die Möglichkeit mit einem Durchgang zu einem weiteren Wohnbereich, der vielseitige Nutzungsmöglichkeiten bietet. Hier haben Sie die Möglichkeit, einen kleinen Homeofficebereich einzurichten, um in ruhiger Atmosphäre zu arbeiten oder sich zurückzuziehen. Dieser Raum eignet sich ideal als großes Kinderzimmer oder Gästebereich und bietet genügend Platz für individuelle Gestaltungsideen. Ein besonderes Merkmal dieses Wohnbereichs ist die Möglichkeit, ihn durch eine zweite Haustür vom Treppenhaus aus unabhängig zu erreichen.

Dadurch ergeben sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Teil der gesamten Wohnung oder wie derzeit als eigenständiges Apartment. Dies macht die Wohnung besonders attraktiv für Familien mit älteren Kindern, als Gästebereich oder auch für die externe Vermietung, wodurch zusätzliches Einkommen generiert werden kann. Auch hier bieten die originalen Kastenfenster mit Doppelverglasung für ein helles, einladendes Ambiente und bieten einen malerischen Blick auf den Garten.
Ein weiteres Highlight dieser Wohnung ist das große Badezimmer mit zeitlosem Fliesendekor und großzügiger Ausstattung mit Badewanne und einer Duschmöglichkeit. Die Küche überzeugt mit einer gepflegten Einbauküche mit allen technischen Geräten und einem gemütlichen Essbereich, während das separate und sehr große Esszimmer perfekt für gesellige Zusammenkünfte der Familie geeignet ist. Das Elternschlafzimmer mit Blick auf den Garten und ein charmantes Kinderzimmer vervollständigen das Bild eines idealen Familienheims.
Als zusätzliches Highlight gehört zu dieser Traumwohnung ein eigener romantischer Gartenbereich mit versteckten Sitzgelegenheiten, ideal für erholsame Stunden im Freien oder die Verwirklichung Ihrer grünen Oase. Der Garten besticht durch seine charmante Gestaltung und seine versteckten Sitzgelegenheiten, die sich perfekt für erholsame Stunden im Freien eignen. Unter schattigen Bäumen oder zwischen duftenden Blumenbeeten können Sie sich zurücklehnen, die Stille genießen und dem Gesang der Vögel lauschen. Der Garten bietet Raum für Kreativität und Entfaltung, sei es durch das Anlegen eigener Beete und Bepflanzungen oder durch das Gestalten von gemütlichen Sitzbereichen. Hier können Sie Ihren grünen Daumen ausleben und Ihrer Phantasie freien Lauf lassen, um einen Ort der Entspannung und Erholung zu schaffen, der ganz Ihren persönlichen Vorstellungen entspricht.
Das Stadthaus präsentiert sich in einem erstklassigen Zustand mit einer kürzlich erneuerten Außenfassade in einem sehr ansprechenden Farbton und modernen Annehmlichkeiten wie einer neuen Dachkonstruktion und einer effizienten Gasbrennwertheizung. Der sehr gepflegte Vorgarten mit seinem wertvollen Pflanzenbestand wirkt sehr einladend und ansprechend. Diese Wohnung ist zweifellos eine Immobilienrarität, die höchsten Ansprüchen gerecht wird und ein Leben in Luxus und Komfort verspricht.

Ein Energieausweis ist bereits beauftragt und wird noch erstellt. Daher sind die entsprechenden Angaben noch nicht verfügbar.

VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

# Részletes felszereltség

- Exklusives Stadthaus im Herzen der Dechbettener Straße
- Großzügige Wohnung mit ca. 140 qm Wohnfläche
- optionale Nutzung als Wohnung und eigenes Apartment
- Zeitlose Architektur und hochwertige Materialien
- Nur drei Wohnparteien im Gebäude für maximale Privatsphäre
- Historisches Treppenhaus mit rustikaler Hauseingangstür
- Hohe Decken und originale, kunstvoll verzierte Stiltüren
- Wohnzimmer mit hochwertigem Parkettboden und großen Kastenfenstern
- Zugang zu eigenem Wohnbereich für vielseitige Nutzungsmöglichkeiten
- Großes Badezimmer mit zeitlosem Fliesendekor und gepflegter Ausstattung

Küche mit Einbaugeräten und gemütlichem Essbereich
- Separates repräsentatives Esszimmer für gesellige Zusammenkünfte
- Elternschlafzimmer mit Blick auf den Garten und charmantes Kinderzimmer
- Eigener romantischer Garten mit versteckten Sitzgelegenheiten
- Kürzlich erneuerte Außenfassade und moderne Annehmlichkeiten

Ein Energieausweis ist bereits beauftragt und wird noch erstellt. Daher sind die entsprechenden Angaben noch nicht verfügbar.

VP azonosító: 24119014 - 93049 Regensburg

# Minden a helyszínrol

Die Dechbettener Straße in Regensburg gehört zweifellos zu den exklusivsten Wohnlagen der Stadt. Als Teil des Inneren Westens gelegen, ist sie bekannt für ihre prächtigen Stadthäuser aus dem 19. Jahrhundert und ihre unmittelbare Nähe zur Altstadt. Die Straße zeichnet sich durch eine einzigartige Mischung aus historischem Charme und urbanem Flair aus und bietet ihren Bewohnern ein erstklassiges Wohnambiente. Der angrenzende Dörnbergpark, ein beliebtes Naherholungsgebiet, lädt zu entspannten Spaziergängen und Outdoor-Aktivitäten ein und bietet einen willkommenen Kontrast zum Trubel der Stadt. Die Nähe zur Altstadt mit ihren charmanten Gassen, historischen Sehenswürdigkeiten und vielfältigen Einkaufs- und Gastronomiemöglichkeiten macht die Lage besonders attraktiv für anspruchsvolle Wohnende.

Darüber hinaus besticht die Dechbettener Straße durch ihre ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Autobahn, was sie zu einem idealen Ausgangspunkt für Pendler und Stadtentdecker macht. Insgesamt bietet diese Wohnlage eine perfekte Balance zwischen urbanem Lebensstil und naturnaher Erholung und verkörpert den exklusiven Lebensstil, den viele Menschen suchen.

Ein Energieausweis ist bereits beauftragt und wird noch erstellt. Daher sind die entsprechenden Angaben noch nicht verfügbar.

VP azonosító: 24119014 - 93049 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

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com