Regensburg

# Reserved - Stylish and charming condominium with a house-like feel in a sought-after location!

*Property ID: 24119018*



PURCHASE PRICE: 345.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 110 $m^2$ • ROOMS: 4.5

Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg


- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# At a glance

| | |
|---|---|
| Property ID | 24119018 |
| Living Space | ca. 110 m² |
| Rooms | 4.5 |
| Bedrooms | 1 |
| Bathrooms | 1 |
| Year of construction | 1982 |
| Type of parking | 1 x Garage, 20000 EUR (Sale) |

| | |
|---|---|
| Purchase Price | 345.000 EUR |
| Type | Maisonette |
| Provision | Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Condition of property | Modernised |
| Construction method | Solid |
| Equipment | Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen |

Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# Energy Data

| | |
|---|---|
| Type of heating | Central heating |
| Energy Source | Gas |
| Energy certificate valid until | 10.09.2034 |
| Power Source | Gas |

| | |
|---|---|
| Energy Certificate | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption | 117.2 kWh/m²a |
| Energy efficiency class | D |
| Year of construction according to energy certificate | 1982 |

Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# The property





Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# The property





Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

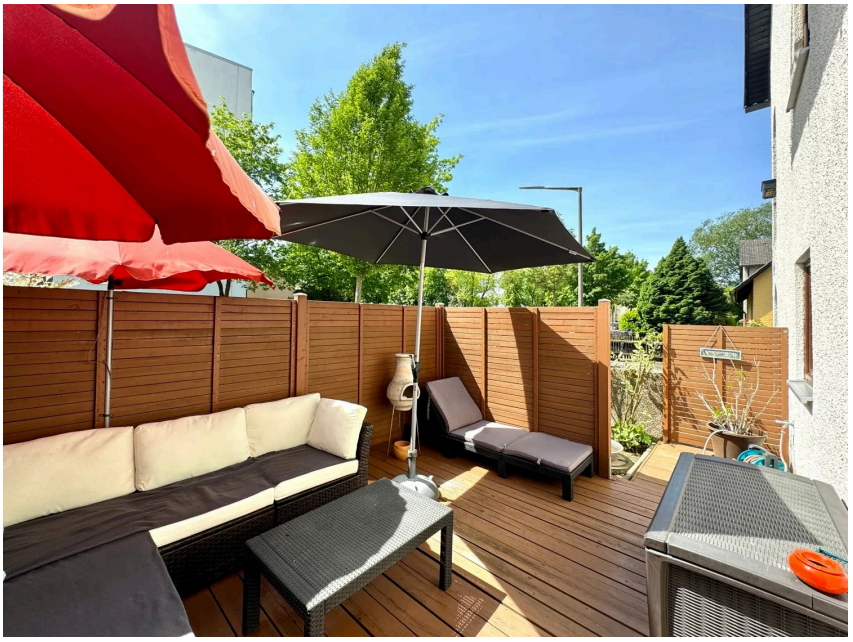
# The property





Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# The property





Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# The property





Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# The property





Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# The property





Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# The property





Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# The property





Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# The property





Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# The property

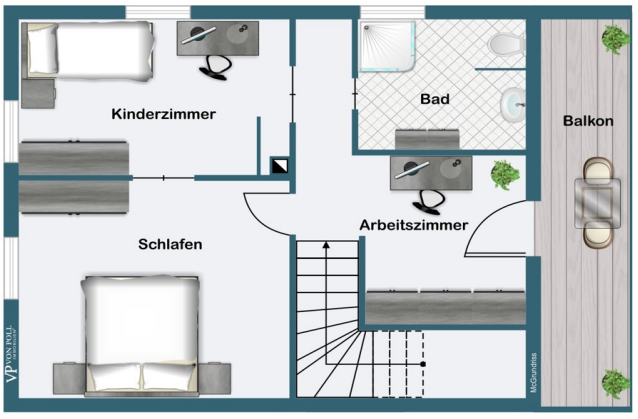


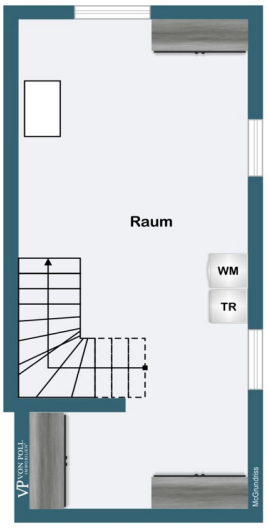


Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# Floor plans




Kinderzimmer
Bad
Balkon
Arbeitszimmer
Schlafen




This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# A first impression

Diese sehr schöne und stilvolle Eigentumswohnung erstreckt sich über 4,5 Zimmer mit ca. 120 m² Wohnfläche und verteilt sich auf zwei Wohnetagen, was der Wohnung einen Hauscharakter verleiht. Vor wenigen Jahren wurde die Wohnung komplett kernsaniert und verfügt nun über neue Fenster mit Dreifachverglasung, ein modernes Heizungssystem in Gasbrennwert-Technik sowie neue Wasserleitungen, Böden, Bäder, Türen und Türstöcke. Die Wohnung bietet eine schöne Terrasse mit kleinem Gartenbereich in Südausrichtung, einen großen Balkon im 1. Obergeschoss und einen wunderschönen großen Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand.

Eine eigene Zufahrt führt zu einer sehr großen Garage, die zusätzlich viel Platz für Fahrräder und eine kleine Werkstatt bietet. Entlang der langen Zufahrt bieten sich außerdem weitere Stellmöglichkeiten für mindestens zwei weitere Autos. Die Parkmöglichkeiten sind somit ideal für Haushalte mit mehreren Fahrzeugen oder für Besucher.

Durch die Sanierung befindet sich die Wohnung in einem modernisierten Zustand; der hochwertige Vinylparkettboden und die Holz-Stiltüren unterstreichen das stilvolle Wohnambiente. Die neuwertigen Kunststofffenster in Dreifachverglasung sorgen für eine sehr gute Energieeffizienz, und die moderne Heizungsanlage ermöglicht eine flexible Steuerung der Warmwasser- und Heizkosten. Insgesamt wurde bei der Modernisierung besonderer Wert auf hochwertige Materialien und ein angenehmes Wohnambiente gelegt.

Durch den eigenen Hauseingangsbereich betreten Sie die Wohnung durch eine massive Holzhaustür. Der freundliche, offene und geräumige Garderobenbereich führt zu einem Treppenhaus, das in den Wohnbereich im ersten Obergeschoss führt. Seitlich befindet sich ein Gäste-WC. Rechts liegt der große, offene Wohn-, Ess- und Küchenbereich. Dank der zahlreichen Fenster entsteht hier eine sehr schöne Wohnatmosphäre. Die stilvolle Einbauküche ist mit weißem Dekor, robuster Holzoptikplatte und einer eigenen Kochinsel mit Thekenbereich ausgestattet. Die Einbauküche verfügt über moderne technische Geräte und bietet alles, was ein Hobbykoch benötigt, um seine Gäste zu verwöhnen.

Der gemütliche Essbereich mit Ecksitzbank bietet viel Platz für Gäste. Der offene Wohnzimmerbereich mit Couch und Wohnlandschaft wird durch eine dekorative Steinfliesendekorwand ergänzt. Durch die großen, bodentiefen Fenstertüren erreichen Sie die große Terrasse mit Holzdielen in Südausrichtung, die bei schönem Wetter zu entspannten Stunden im Freien einlädt.

Eine elegante Treppe mit Edelstahlhandlauf führt in die obere Wohnebene, die

vielfältige Möglichkeiten für die Raumaufteilung bietet. Hier gibt es ein weiteres Wohn-/Fernsehzimmer, das auch als großer Homeofficebereich genutzt werden kann. Von hier aus betreten Sie den sehr großen Balkon in Westausrichtung, der mit seiner schönen Aussicht und großzügigen Sitzmöglichkeiten überzeugt. Ein großes Schlafzimmer mit ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank sowie ein weiteres Zimmer, das als Gäste- oder Kinderzimmer genutzt werden kann, sind ebenfalls vorhanden. Das modernisierte Tageslichtbad ist in elegantem, großformatigem weißen und schwarzen Fliesendekor gehalten und bietet einen barrierefreien großen Duschbereich.

Zur Wohnung gehört ein großer, direkt von der Wohnung aus zugänglicher Kellerbereich. Hier gibt es viel Stauraum sowie Platz für Waschmaschine und Trockner neben der modernen Gasbrennwert-Heizung. Diese Wohnung bietet insgesamt die Möglichkeit, wie in einem eigenen Haus zu wohnen. Neben dem vorderen Gartenbereich mit Terrasse lädt der große, gepflegte Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand zur Nutzung ein. Besonders hervorzuheben ist die sehr ruhige Wohnlage.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# Details of amenities

Hauseingangsbereich:
- Massive Holzhaustür
- Offener Garderobenbereich
- Treppenhaus zum Wohnbereich im 1. Obergeschoss
- Gäste-WC

Wohn-, Ess- und Küchenbereich:
- Großer, offener Raum
- Zahlreiche Fenster für helle Wohnatmosphäre
- Moderne Einbauküche mit weißem Dekor und robuster Holzoptikplatte, eigene Kochinsel und Thekenbereich, alle modernen technischen Geräte vorhanden
- Gemütlicher Essbereich mit Ecksitzbank
- Offener Wohnzimmerbereich mit Couch und Wohnlandschaft, Steinfliesendekorwand als Highlight
- Zugang zur großen Terrasse mit Holzdielen in Südausrichtung

Obere Wohnebene:
- Schöne Treppe mit Edelstahlhandlauf
- Weiteres Wohn-/Fernsehzimmer (auch als Homeoffice nutzbar)
- Zugang zum großen Balkon in Westausrichtung mit schöner Aussicht
- Großes Schlafzimmer mit viel Platz für Bett und Kleiderschrank
- Gästezimmer (auch als Kinderzimmer nutzbar)
- Modernisiertes Tageslichtbad mit barrierefreiem großen Duschbereich

Kellerbereich:
- Direkter Zugang von der Wohnung
- Viel Stauraum und Platz für Waschmaschine und Trockner
- Moderne Gasbrennwert-Heizung

Garten:
- Vorderer Gartenbereich mit Terrasse
- Großer, gepflegter Gemeinschaftsgarten mit altem Baumbestand

Eigene Garage und weitere Stellplätze auf der Zufahrt

Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# All about the location

Die Konradsiedlung in Regensburg bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. Sie profitieren von einer schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt sowie anderer Stadtteile durch mehrere Buslinien. Die Nähe zur Autobahn sorgt für eine komfortable Anbindung an das überregionale Straßennetz, was besonders für Pendler vorteilhaft ist.

Hier finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die Ihren täglichen Bedarf decken. Supermärkte, Bäckereien und Apotheken sind fußläufig erreichbar. Zudem gibt es kleinere Fachgeschäfte, die ein vielfältiges Angebot bieten und zu einem angenehmen Einkaufsbummel einladen. Die historische Altstadt von Regensburg ist von der Konradsiedlung aus schnell zu erreichen. In wenigen Minuten gelangen Sie ins Stadtzentrum, wo Sie die charmanten Gassen, beeindruckenden Sehenswürdigkeiten und das lebendige kulturelle Angebot genießen können. Die Konradsiedlung zeichnet sich durch zahlreiche Grünflächen und Parks aus, die zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten einladen. Die Umgebung bietet ideale Möglichkeiten für sportliche Aktivitäten im Freien und zur Erholung im Grünen. Familien schätzen die zahlreichen Spielplätze und die sichere, kinderfreundliche Umgebung.

Auch gibt es eine gute Auswahl an Bildungseinrichtungen. Kindergärten, Grundschulen und weiterführende Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was besonders für Familien mit Kindern sehr praktisch ist. Die kurzen Wege zu den Bildungseinrichtungen erleichtern den Alltag und bieten eine hohe Lebensqualität.

Das Wohnen in der Konradsiedlung in Regensburg bietet somit eine ideale Kombination aus ruhigem, naturnahem Leben und der Nähe zur pulsierenden Innenstadt. Die hervorragende Verkehrsanbindung, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sowie die gute Bildungsinfrastruktur machen die Konradsiedlung zu einem attraktiven Wohnort für Familien, Paare und Singles gleichermaßen.

Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 10.9.2034.
Endenergieverbrauch beträgt 117.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1982.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 24119018 - 93057 Regensburg

# Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com