Regensburg

Verkauft - Wohnen an den Klostergründen – 2,5-Zimmer mit Sonnenbalkon und Blick ins Grüne!

Objektnummer: 25119027



KAUFPREIS: 250.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 63 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25119027
Wohnfläche	ca. 63 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1966

Kaufpreis	250.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2023
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	19.12.2028
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	140.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1966

Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

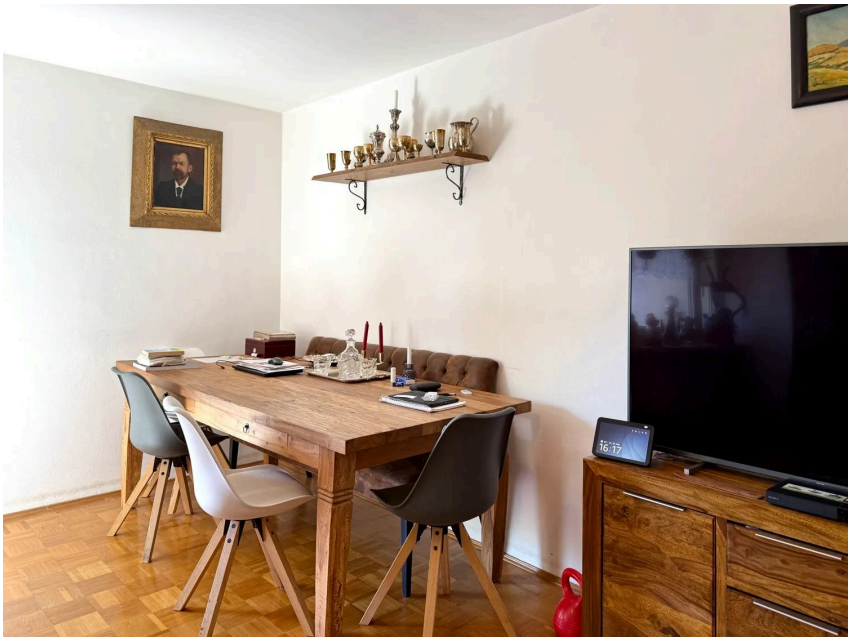
Die Immobilie





Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

Ein erster Eindruck

Lage, Lebensqualität und Licht – willkommen in einer der schönsten Ecken Regensburgs

Inmitten des begehrten Wohnquartiers „An den Klostergründen“, eingebettet in gepflegte Grünflächen und mit idealer Anbindung an Stadtzentrum und Nahversorgung, befindet sich diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses. Hier wohnen Sie ruhig, naturnah – und doch mitten in Regensburgs lebendigem Westen.

Mit ca. 65 m² Wohnfläche, großzügigem Westbalkon und einem hervorragend geschnittenen Grundriss ist dieses Zuhause ideal für Singles, Paare oder anspruchsvolle Kapitalanleger.

Großzügiges Wohnen mit Westsonne
Schon beim Betreten der Wohnung öffnet sich der Blick in das großzügige Wohnzimmer, das durch seine Größe Raum für zwei klar getrennte Bereiche bietet: einen gemütlichen Wohnbereich sowie einen vollwertigen Essbereich mit Platz für einen großen Tisch – perfekt für Gäste oder das ruhige Abendessen im Alltag.

Der direkte Zugang zum sonnigen Westbalkon macht diesen Raum zum Herzstück der Wohnung: Lichtdurchflutet, weitläufig, mit Blick ins Grüne und geschützt durch eine hochwertige Markise – ein echtes Highlight für alle, die gerne draußen entspannen.

Küche & Bad: durchdacht, hell und gepflegt
Die moderne Küche ist separat gehalten und mit allen technischen Geräten ausgestattet – von Ceranfeld über Backofen bis hin zu Spülmaschine und Kühl-Gefrierkombination. Ein großes Fenster sorgt für Tageslicht und gute Belüftung – eine Seltenheit in dieser Wohnungsgröße.

Das Badezimmer punktet ebenfalls mit Tageslicht, ist klassisch gefliest, mit Wanne und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Kombination aus natürlichem Licht und guter Raumaufteilung schafft hier eine angenehme, freundliche Atmosphäre.

Ruhiges Schlafzimmer & praktische Diele
Das Schlafzimmer bietet viel Platz für ein großes Bett, Kleiderschrank und Kommode – ruhig gelegen und mit grünem Ausblick, perfekt zum Entspannen.

Die Diele bietet ausreichend Stellfläche für Garderobe, Sideboards oder Spiegel – ein einladender Empfangsbereich, der sich stilvoll möblieren lässt.

Effizient und fair: Heizung & Warmwasser nach Verbrauch
Ein besonderes Plus dieser Wohnung: Die Heizung und Warmwasserbereitung sind nicht über die Eigentümergemeinschaft zentral geregelt, sondern werden direkt und individuell über die Wohnung abgerechnet. Das bedeutet für Sie:

kein Verteilerschlüssel, sondern ausschließlich der eigene Verbrauch zählt – eine faire, transparente und oft kostenbewusstere Lösung, die sich positiv von vielen WEG-Strukturen abhebt.

Ein weiterer Vorteil:
Die Wohnung wird leerstehend und kann somit ohne Verzögerung bezogen oder vermietet werden. Das schafft Flexibilität – für Eigennutzer genauso wie für Kapitalanleger.

Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

Ausstattung und Details

Lage – Regensburgs grüner Westen: ruhig, zentral und begehrt
Der äußere Stadtwesten von Regensburg zählt zu den beliebtesten und wertstabilsten Wohnlagen der Stadt. Das Wohnquartier „An den Klostergründen“ vereint dabei alles, was anspruchsvolles Wohnen ausmacht: Ruhe, gewachsene Nachbarschaft, gepflegte Wohnanlagen und viel Grün – kombiniert mit hervorragender Anbindung an Innenstadt, Uni, Klinikum und Autobahn.
Hier lebt man entspannt und gleichzeitig stadtnah – mit kurzen Wegen zu Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzten, Cafés, Wochenmarkt und ÖPNV. Gleich mehrere Supermärkte und Bäckereien befinden sich in fußläufiger Entfernung.
Die Umgebung ist geprägt von altem Baumbestand, parkähnlichen Innenhöfen und ruhigen Straßen, in denen Kinder gefahrlos spielen und Spaziergänge zum Alltag gehören. Die Nähe zur Donau, zum Westenbad oder zum idyllischen Herzogspark unterstreicht den Freizeitwert dieser Lage.
Auch für Berufspendler ist die Lage ideal: Ob mit dem Auto (über die A93 oder B8), mit dem Fahrrad über gut ausgebaute Wege oder mit dem Bus – von hier aus erreichen Sie alle Stadtteile in wenigen Minuten. Die Linien 1, 4, 6 und 11 bieten direkte Verbindungen in die Innenstadt, zum Bahnhof und zum Universitätsklinikum.

Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

Alles zum Standort

Weitere Highlights im Überblick:

- Ca. 63 m² Wohnfläche, 2,5 Zimmer
- Großes Wohnzimmer mit getrenntem Essbereich
- Sonniger Westbalkon mit Markise und Blick ins Grüne
- Moderne Küche mit Fenster und allen Geräten
- Badezimmer mit Fenster, Wanne & Waschmaschinenanschluss
- Ruhiges Schlafzimmer mit viel Platz für Schrank & Bett
Abstellraum in der Wohnung
- Kellerabteil inklusive
- Sehr gepflegte Wohnanlage mit viel Grün
-Heizung & Warmwasser verbrauchsgenau geregelt – keine Umlage

Sofort bezugsfrei – kein Mietverhältnis vorhanden

Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.12.2028.
Endenergiebedarf beträgt 140.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966.
Die Energieeffizienzklasse ist E.

Objektnummer: 25119027 - 93049 Regensburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com