Regensburg

Idyllic living with a direct view of the green park!

Property ID: 25119032



PURCHASE PRICE: 225.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 79 m^2 • ROOMS: 3

Property ID: 25119032 - 93053 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: 25119032 - 93053 Regensburg

At a glance

Property ID	25119032
Living Space	ca. 79 m²
Floor	1
Rooms	3
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1967
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 10000 EUR (Sale)

Purchase Price	225.000 EUR
Type	Apartment
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2013
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25119032 - 93053 Regensburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Oil
Energy certificate valid until	26.10.2030
Power Source	Oil

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	82 kWh/m²a
Energy efficiency class	C
Year of construction according to energy certificate	1967

Property ID: 25119032 - 93053 Regensburg

The property





Property ID: 25119032 - 93053 Regensburg

The property





Property ID: 25119032 - 93053 Regensburg

The property





Property ID: 25119032 - 93053 Regensburg

The property





Property ID: 25119032 - 93053 Regensburg

The property





Property ID: 25119032 - 93053 Regensburg

The property





Property ID: 25119032 - 93053 Regensburg

The property



Property ID: 25119032 - 93053 Regensburg

Floor plans



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: 25119032 - 93053 Regensburg

A first impression

Willkommen in dieser charmanten 3-Zimmer-Wohnung im beliebten Regensburger Kasernenviertel. Im 1. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage gelegen, verbindet sie ruhiges Wohnen, viel Licht und eine klar strukturierte Raumaufteilung. Herzstück ist der außergewöhnlich große Balkon über die gesamte Wohnungsbreite – mit herrlichem Blick in eine parkähnliche Grünanlage mit altem Baumbestand. Hier genießen Sie echte Ruhe: Morgenkaffee an der frischen Luft, Mittagszeit im Schatten, abends ein Glas Wein mit weitem Grünblick. Ein Aufzug führt bequem bis ins 1. Obergeschoss – die Wohnung ist damit nahezu barrierefrei erreichbar.
Bereits beim Eintreten empfängt Sie die lange Diele – aufgeräumt, freundlich und mit einem praktischen Einbauschrank. Von hier aus erschließen sich alle Räume: links das Badezimmer mit Wanne und das separate Gäste-WC, mittig die Küche, rechts das zusätzliche Zimmer; geradeaus öffnet sich der Wohnbereich mit direktem Zugang auf den Balkon. Die Logik des Grundrisses sorgt für kurze Wege und ein sehr angenehmes Wohngefühl.
Das Wohnzimmer überzeugt mit seinem schönen Parkettboden und der direkten Verbindung ins Freie. Große Fensterflächen holen viel Tageslicht in den Raum und geben den Blick ins Grün frei – ein Wohnbereich, der tagsüber lebendig und abends herrlich entspannt wirkt.
Die Küche ist als eigener Raum angelegt und mit einer Einbauküche inklusive technischer Geräte ausgestattet. Clevere Schranklösungen, gute Arbeitsflächen und Platz für den kompakten Essbereich machen sie zum alltagstauglichen Lieblingsort – ob schnelle Pasta unter der Woche oder ausgedehntes Sonntagsfrühstück.
Das Schlafzimmer liegt angenehm ruhig zur Parkanlage und bietet beste Voraussetzungen für erholsame Nächte. Das dritte Zimmer ist flexibel nutzbar – als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer. Beide Räume profitieren von der grünen Umgebung und einer wohltuenden Zurückhaltung im Zuschnitt, die das Einrichten leicht macht.
Praktisch im Alltag: Neben dem Badezimmer mit Badewanne und Tageslicht steht ein separates Gäste-WC zur Verfügung – ideal, wenn Besuch kommt. Die Wohnung präsentiert sich insgesamt sehr gepflegt; moderne Kunststofffenster mit Doppelverglasung (Baujahr 2013) unterstützen das gute Wohnklima und die energieeffiziente Nutzung.
Ein weiteres Plus: Die Wohnung ist leerstehend und somit bezugsfrei – perfekt für Eigennutzer, die zeitnah einziehen möchten. Ebenso interessant für Kapitalanleger: der gefragte 3-Zimmer-Schnitt, die ruhige Mikrolage im Grünen und die sehr gute Vermietbarkeit.
Ein Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum, ein Stellplatz im Freien ist bereits inklusive.
Die Wohnlage rundet das Angebot stimmig ab: kurze Wege zum Alltag, eine gute ÖPNV-Anbindung und in direkter Umgebung Spiel- und Freizeitanlagen sowie viel

gewachsenes Grün. Wer eine ruhige, städtisch angebundene Adresse mit echter Entspannung sucht, wird sich hier sofort zuhause fühlen.

Property ID: 25119032 - 93053 Regensburg

Details of amenities

Kurzfakten
• 3 Zimmer, ca. 75 m², 1. Obergeschoss
• nahezu barrierefreier Zugang mit Aufzug
• sehr großer Balkon über die gesamte Wohnungsbreite mit schönem Grünblick und spürbarer Ruhe
• Wohnzimmer mit Parkettboden
• separate Küche mit Einbauküche und Geräten
• langer Flur mit Einbauschrank
• Badezimmer mit Wanne, separates Gäste-WC
• moderne Kunststofffenster, doppelt verglast (2013)
• Kellerabteil und Außenstellplatz (10.000 Euro)
• leerstehend/bezugsfrei – ideal für Eigennutzer oder zur Vermietung
Hinweis Energie
Ein gültiger Energieausweis liegt vor. Verbrauchsausweis mit Endenergieverbrauch 82 kWh/(m²·a) = Wert C – für ein Gebäude dieser Baujahresklasse ein sehr guter, sparsamer Wert. Energieträger Heizöl, Baujahr Gebäude 1967, Wärmeerzeuger 2005. Gültig bis 25.10.2030.
2013 erneuerten Kunststofffenster mit Doppelverglasung unterstützen das solide Effizienzniveau.

Property ID: 25119032 - 93053 Regensburg

All about the location

Das sehr gepflegte Wohnhaus liegt im gewachsenen Kasernenviertel – angenehm ruhig, zugleich hervorragend angebunden. Entlang der Bajuwarenstraße finden Sie eine sehr gute Einkaufslage mit vielfältigen Fachmarktflächen: Lebensmittel- und Drogeriemärkte, Fachhändler, Services, Gastronomie – alles in kurzer Distanz und schnell erledigt. Mehrere Buslinien binden das Viertel komfortabel an den Hauptbahnhof und die Altstadt an; Haltestellen liegen fußläufig. Für Pendler ideal: Die Anschlussstellen an A93 und A3 sind zügig erreicht. Und für die Auszeit zwischendurch sorgt die grüne, parkähnliche Umgebung direkt am Haus sowie die Spiel- und Freizeitanlagen an Schwabenstraße und Burgunderstraße. So verbindet die Adresse ruhiges Wohnen im Grünen mit urbaner Alltagstauglichkeit – nah am Leben, nah an der Altstadt.

Property ID: 25119032 - 93053 Regensburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 26.10.2030.
Endenergieverbrauch beträgt 82.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1967.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Property ID: 25119032 - 93053 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