Regensburg

¡Vida idílica con vista directa al parque verde!

Número de propiedad: 25119032



PRECIO DE COMPRA: 225.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 79 m^2 • HABITACIONES: 3

Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

De un vistazo

Número de propiedad	25119032
Superficie habitable	ca. 79 m²
Piso	1
Habitaciones	3
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1967
Tipo de aparcamiento	1 x Plaza de aparcamiento exterior, 10000 EUR (Venta)

Precio de compra	225.000 EUR
Piso	Piso
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2013
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	WC para invitados, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	Aceite
Certificado energético válido hasta	26.10.2030
Fuente de energía	Aceite

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	82 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C
Año de construcción según el certificado energético	1967

Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

La propiedad





Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

La propiedad





Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

La propiedad





Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

La propiedad





Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

La propiedad





Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

La propiedad





Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

La propiedad



Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

Una primera impresión

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.

Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

Detalles de los servicios

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.

Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

Todo sobre la ubicación

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.

Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

Otros datos

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.

Número de propiedad: 25119032 - 93053 Regensburg

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gerald Loers

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

Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com