Regensburg

# Ειδυλλιακή διαβίωση με άμεση θέα στο καταπράσινο πάρκο!

*Αριθμός ακινήτου: 25119032*



ΤΙΜΉ ΑΓΟΡΆΣ: 225.000 EUR • ΕΠΙΦΆΝΕΙΑ: ca. 79 $m^2$ • ΔΩΜΆΤΙΑ: 3

Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg


- Με μια ματιά
- Το ακίνητο
- Ενεργειακά δεδομένα
- Σχέδια κατόψεων
- Μια πρώτη εντύπωση
- Λεπτομέρειες των ανέσεων
- Όλα για την τοποθεσία
- Άλλες πληροφορίες
- Συνεργάτης επικοινωνίας

Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Με μια ματιά

| | |
|---|---|
| Αριθμός ακινήτου | 25119032 |
| Επιφάνεια | ca. 79 m² |
| Πάτωμα | 1 |
| Δωμάτια | 3 |
| Κατάσταση του ακινήτου | 1 |
| τουαλέτα | 1 |
| Έτος κατασκευής | 1967 |
| Χώρος στάθμευσης | 1 x Εξωτερικός χώρος στάθμευσης, 10000 EUR (Πώληση) |

| | |
|---|---|
| Τιμή αγοράς | 225.000 EUR |
| Διαμέρισμα | Πάτωμα |
| Provision | Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Έτος ανακαίνισης | 2013 |
| Μέθοδος κατασκευής | Στερεό |
| Έπιπλα | WC επισκεπτών, Κήπος, Εντοιχιζόμενη κουζίνα, Μπαλκόνι |

Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Ενεργειακά δεδομένα

| | |
|---|---|
| Συστήματα θέρμανσης | Κεντρική θέρμανση |
| Πηγή ενέργειας | Λάδι |
| Ενεργειακό πιστοποιητικό ισχύει έως | 26.10.2030 |
| Πηγή ενέργειας | Λάδι |

| | |
|---|---|
| Πιστοποιητικό ενέργειας | VERBRAUCH |
| Τελική κατανάλωση ενέργειας | 82 kWh/m²a |
| Κατηγορία ενεργειακής απόδοσης | C |
| Έτος κατασκευής σύμφωνα με το ενεργειακό πιστοποιητικό | 1967 |

Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Το ακίνητο





Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Το ακίνητο



Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Κάτοψη




Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Μια πρώτη εντύπωση

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.

Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Λεπτομέρειες των ανέσεων

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.

Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Όλα για την τοποθεσία

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.

Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Αλλες πληροφορίες

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.

Αριθμός ακινήτου: 25119032 - 93053 Regensburg

# Συνεργάτης επικοινωνίας

Για περισσότερες πληροφορίες, επικοινωνήστε με τον υπεύθυνο επικοινωνίας σας:

Gerald Loers

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

*Στην αποποίηση ευθύνης της von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com