Regensburg

Idilli élet közvetlen kilátással a zöld parkra!

VP azonosító: 25119032



VÉTELÁR: 225.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 79 m^2 • SZOBÁK: 3

VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Áttekintés

VP azonosító	25119032
Hasznos lakótér	ca. 79 m²
Emelet	1
Szobák	3
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	1967
Parkolási lehetoségek	1 x Felszíni parkolóhely, 10000 EUR (Eladó)

Vételár	225.000 EUR
Lakás	Emelet
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / felújítás	2013
Az ingatlan állapota	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Vendég WC, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifűtés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.10.2030
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	82 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	C
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1967

VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Alaprajzok



Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Az elso benyomás

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.

VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Részletes felszereltség

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.

VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

További információ / adatok

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.

VP azonosító: 25119032 - 93053 Regensburg

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gerald Loers

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com