Regensburg

Una vita idilliaca con vista diretta sul parco verde!

Codice oggetto: 25119032



PREZZO D'ACQUISTO: 225.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 79 m^2 • VANI: 3

Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25119032
Superficie netta	ca. 79 m²
Piano	1
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1967
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 10000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	225.000 EUR
Appartamento	Piano
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2013
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	26.10.2030
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	82 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1967

Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

La proprietà



Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

Dettagli dei servizi

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.

Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25119032 - 93053 Regensburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gerald Loers

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com