Regensburg

Reserviert - Charaktervolle 4-Zimmer-Wohnung mit Domblick, Sichtbalken & Gartenanteil!

Objektnummer: 25119047a



KAUFPREIS: 367.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 76 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25119047a
Wohnfläche	ca. 76 m²
Etage	2
Zimmer	4
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Baujahr	1936

Kaufpreis	367.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2008
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Fern	Endenergie-verbrauch	67.3 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	30.03.2032	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1936

Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

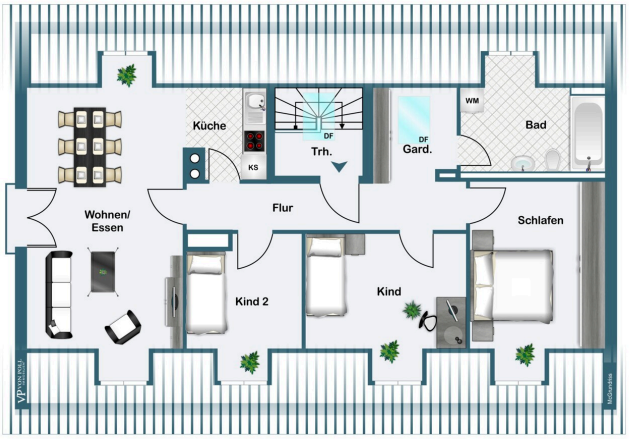
Die Immobilie

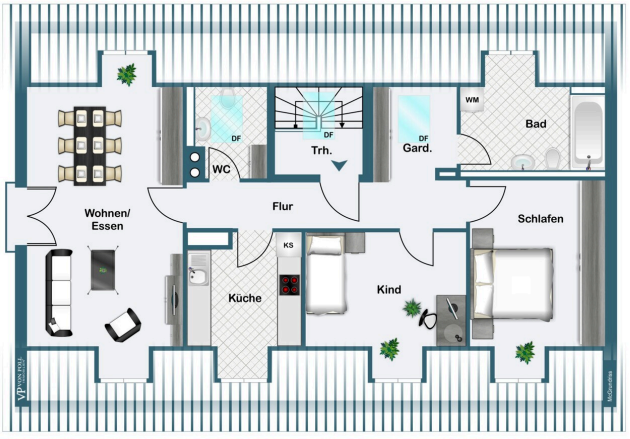




Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Grundrisse





Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Ein erster Eindruck

Willkommen in einer außergewöhnlichen Dachgeschosswohnung, die den Charme eines offenen Loftstils mit der Wärme eines liebevollen Zuhauses verbindet. Schon beim Betreten spürt man die besondere Atmosphäre dieser Immobilie: hohe Decken, markante Sichtbalken und ein durchgehend hochwertiger Parkettboden schaffen ein Wohngefühl, das man so in der Grünen Mitte nur selten findet.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung. Durch die weitläufigen Fensterfronten strömt viel Tageslicht herein und eröffnet gleichzeitig einen beeindruckenden Blick über die Dächer Regensburgs – bis hin zum majestätischen Dom. Diese Aussicht begleitet jeden Tag und verleiht dem Wohnen eine besondere Tiefe und Ruhe. Der offene Raum lädt dazu ein, das Leben in all seinen Momenten zu genießen – vom gemütlichen Abend bis zur inspirierenden Homeoffice-Atmosphäre.

Auch die Diele überrascht mit einer Großzügigkeit, die man in einer Dachgeschosswohnung kaum erwartet. Dank ihrer Breite und Helligkeit eignet sie sich ideal als zusätzlicher Essbereich, kleine Bibliothek oder kreative Arbeitsecke – ein echter Mehrwert, der Flexibilität im Alltag schafft. Alternativ nach dem geplanten Grundriss auch als ein extra Gäste WC möglich. Eine weitere attraktive Option besteht in einer kleineren Umbaumaßnahme, bei der eine offene Einbauküche in den Wohn- und Essbereich integriert wird. Dadurch entsteht ein zusätzliches, gut geschnittenes Zimmer, das sich ideal als Kinder- oder Arbeitszimmer für eine individuelle Nutzung anbietet.

Die harmonisch integrierte Küche mit moderner Einbauküche fügt sich perfekt unter die Dachschrägen und die sichtbaren Holzbalken ein. Hier entsteht ein stimmiges Gesamtbild, das Funktionalität und Wohlgefühl mühelos verbindet.

Ein absolutes Highlight ist das außergewöhnlich große Badezimmer. Es bietet nicht nur eine Badewanne und eine separate Dusche, sondern durch sein Tageslicht, die sichtbaren Balken und die üppige Fläche auch eine Atmosphäre, die an einen privaten Wellnessbereich erinnert.

Die beiden Schlafzimmer – ein Elternschlafzimmer und ein Kinderzimmer – überzeugen durch ihre ruhigen Dachschrägen, viel Licht und die warme Holzoptik. Beide Räume bieten genug Platz für individuelle Gestaltungsideen und eignen sich ideal als Schlaf-, Arbeits- oder Rückzugszimmer.

Ein weiteres, seltenes Highlight dieser Wohnung ist der zugeordnete große Gartenanteil im Sondernutzungsrecht. Dieser private Außenbereich bietet ein überraschendes Maß an Freiheit: sonnige Nachmittage im Liegestuhl, entspannte

Leseecken, Grillabende mit Freunden oder ein kleines Gartenprojekt – alles ist möglich. Besonders wertvoll ist der vorhandene Terrassenbereich, der sich ideal für gemütliche Grillabende, gesellige Sommernächte oder als entspannter Morgenplatz für den ersten Kaffee eignet. Die gewachsene Bepflanzung sorgt für natürliche Privatsphäre, während gleichzeitig viel Platz für eigene Ideen bleibt. Ein solch großzügiger, eigener Garten mit Terrasse in dieser zentralen Lage ist eine echte Rarität und steigert die Lebensqualität spürbar.

Diese Dachgeschosswohnung vereint Stil, Großzügigkeit und ein außergewöhnliches Wohngefühl unter einem Dach – ergänzt durch einen privaten Garten mit Terrasse, der wie ein kleines Refugium wirkt. Ein Zuhause für alle, die urban leben und dennoch nicht auf ein Stück Natur verzichten möchten.

Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Ausstattung und Details

Lage: Grüne Mitte, Regensburg – begehrte, ruhige und naturnahe Wohngegend mit schneller Anbindung an Innenstadt, Altstadt und ÖPNV
Wohnfläche: ca. 76 m²
Optional eine 3,5 oder 4 Zimmer Wohnung
Stockwerk: Dachgeschoss / 2. Obergeschoss in einem 2008 kernsanierten Mehrfamilienhaus
Architektur & Highlight: Offene Dachgeschosswohnung mit hohen Decken, sichtbaren Holzbalken und einem luftigen, lichtdurchfluteten Raumgefühl
Wohn- und Essbereich: Großzügiger, offener Raum mit zahlreichen Fenstern und beeindruckendem Blick über Regensburg bis zum Dom
Diele: Ungewöhnlich groß, nutzbar als zusätzlicher Essbereich, Leseplatz oder Arbeitsbereich
Küche: Integrierte Einbauküche, harmonisch eingebettet unter den Dachschrägen
Badezimmer: Überdurchschnittlich groß, mit Tageslicht, Badewanne und separater Dusche – Wellnesscharakter
Schlafzimmer: Zwei gut geschnittene Zimmer, flexibel nutzbar als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
Boden: Hochwertiger Fertigparkett in warmem Farbton
Garten: Großes Gartenareal im Sondernutzungsrecht mit eigenem Terrassenbereich – ideal zum Sonnen, Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Grillabende
Energie: Fernwärme, Energieeffizienzklasse B – niedrige und stabile Heizkosten
Zusatz: Praktisches Kellerabteil, gemeinschaftlicher Waschraum
Perfekte Wohnung für alle, die urbanes Dachgeschosswohnen mit Loftcharakter und gleichzeitig einem privaten Garten genießen möchten!

Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Alles zum Standort

Die ehemalige Ganghofer Siedlung in Regensburg, heute als Grüne Mitte bekannt, entstand in den 1950er Jahren als bezahlbarer Wohnraum für Arbeiterfamilien. Mit umfangreichen Sanierungen in den 2000er Jahren wurde die Siedlung modernisiert und in ein attraktives, grünes Wohnviertel verwandelt.

Heute ist die Grüne Mitte eine gefragte Wohngegend, die durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zur Innenstadt besticht. Moderne Wohnhäuser, Fernwärmeversorgung und großzügige Grünflächen machen das Viertel besonders attraktiv für Familien, Paare und Senioren. Hier vereinen sich städtisches Leben und Natur in perfekter Harmonie.

- Schulen und Kindergärten: In wenigen Gehminuten befinden sich mehrere Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen. Auch Kindergärten und Kitas sind in der direkten Umgebung vorhanden, was die Grüne Mitte besonders attraktiv für Familien macht.

- Einkaufsmöglichkeiten: Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und kleinere Läden in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Größere Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar, sei es per Auto oder öffentlichem Nahverkehr.

- Altstadt Regensburg: Die historische Altstadt von Regensburg, die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, ist nur etwa 10-15 Minuten entfernt. Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder per Bus – die Anbindung ist optimal. Hier finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Geschäfte und kulturelle Angebote.

-Öffentlicher Nahverkehr: Die Grüne Mitte ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Bushaltestellen liegen in direkter Nähe und bieten eine schnelle Verbindung zu allen Stadtteilen, einschließlich Hauptbahnhof und Altstadt. Insgesamt bietet die Grüne Mitte eine ideale Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und direkter Anbindung an das städtische Leben.

Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 67.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 25119047a - 93051 Regensburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com