Regensburg

Verkauft - Stilvolle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse im Inneren Westen!

Objektnummer: 26119004



KAUFPREIS: 265.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 50 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26119004 - 93047 Regensburg

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

Objektnummer: 26119004 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119004
Wohnfläche	ca. 50 m²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1992
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	265.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2026
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26119004 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	140.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	06.11.2027	Energie-Effizienzklasse	E
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1992

Objektnummer: 26119004 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119004 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119004 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119004 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119004 - 93047 Regensburg

Die Immobilie

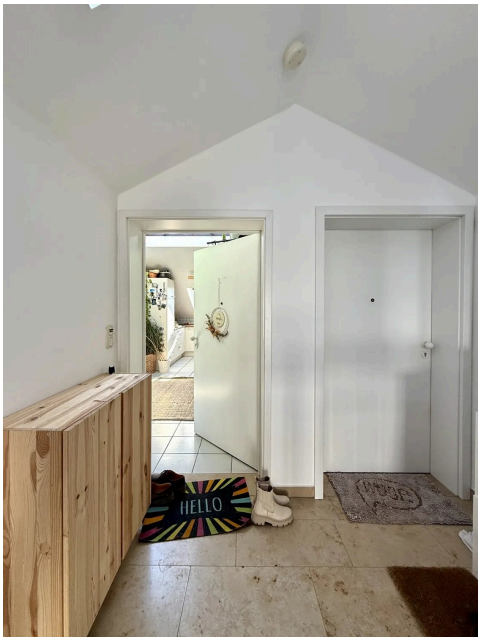




Objektnummer: 26119004 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119004 - 93047 Regensburg

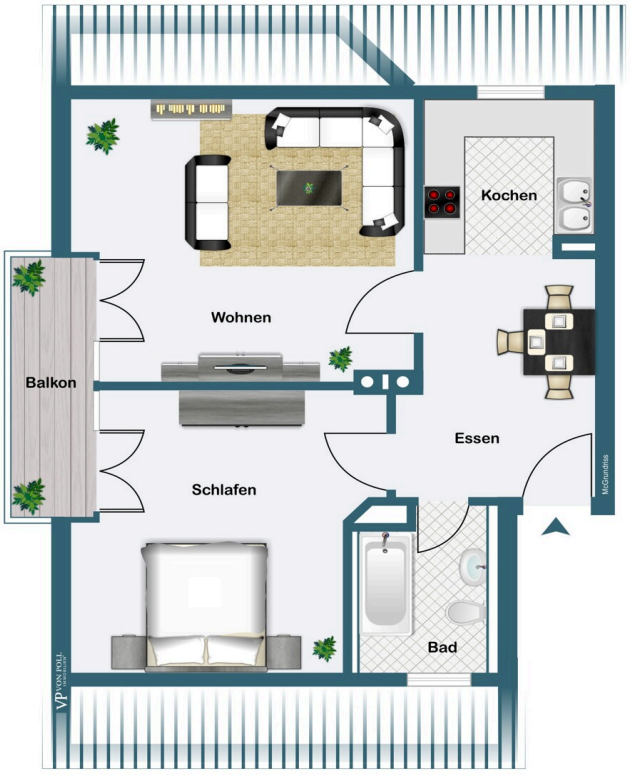
Die Immobilie





Objektnummer: 26119004 - 93047 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: 26119004 - 93047 Regensburg

Ein erster Eindruck

Exklusives Wohnen im Herzen des Inneren Westens – lichtdurchflutet, charmant und mit besonderem architektonischem Flair.

Diese außergewöhnlich schöne 2,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im dritten Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage in einer der begehrtesten Wohnlagen Regensburgs. Auf ca. 50 m² Wohnfläche vereinen sich durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattungsdetails und ein angenehm helles Wohnambiente zu einem Zuhause, das sowohl Eigennutzer (Leerstehend ab 01.03.2026) als auch anspruchsvolle Kapitalanleger begeistert.

Bereits beim Betreten der Wohnung spürt man die besondere Atmosphäre: Der großzügige Dielenbereich mit integrierter Garderobe wird durch große, öffenbare Dachflächenfenster mit Tageslicht durchflutet und schafft einen einladenden ersten Eindruck.

Von der Diele aus gelangt man direkt in die geschmackvoll ausgestattete Küche, die mit einer vollständigen Einbauküche inklusive aller technischen Geräte überzeugt und funktionales Arbeiten ebenso ermöglicht wie gemütliches Kochen im Alltag.

Das Herzstück der Wohnung bildet der helle Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden. Große, elegante Rundfensterbögen prägen diesen Raum und setzen ein architektonisches Highlight, das sich harmonisch bis in das Schlafzimmer fortsetzt. Hier lässt sich ein großzügiger Wohn-Essbereich gestalten, der Offenheit, Behaglichkeit und Stil perfekt verbindet.

Sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus besteht Zugang zur kleinen, aber äußerst charmanten Dachterrasse. Sie bietet einen offenen Blick über die umliegende Bebauung und einen schönen Weitblick – ein besonderer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien, ob zum Frühstück in der Morgensonne oder zum Ausklang eines Tages.

Das Schlafzimmer selbst überzeugt durch seine ruhige Lage, eine angenehme Raumgröße sowie ausreichend Platz für ein großes Bett und einen großzügigen Kleiderschrank.

Das Badezimmer präsentiert sich zeitlos und gepflegt, ausgestattet mit Badewanne, Tageslicht, klassischen Fliesen, Spiegel- und Dekorelementen – funktional, hell und angenehm unaufgeregt.

Insgesamt wirkt die Wohnung sehr freundlich, lichtdurchflutet und ausgewogen – ein echtes Zuhause in bester Regensburger Wohnlage.

Objektnummer: 26119004 - 93047 Regensburg

Ausstattung und Details

Ausstattung und Highlights
•Exklusive Wohnlage im Inneren Westen von Regensburg
•2,5-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss einer sehr gepflegten Wohnanlage
•Ca. 50 m² optimal geschnittene Wohnfläche
•Heller, einladender Dielenbereich mit Garderobe
•Große, öffenbare Dachflächenfenster mit außergewöhnlichem Tageslichteinfall
•Voll ausgestattete Einbauküche mit allen technischen Geräten
•Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Parkettboden
•Architektonisch prägende Rundfensterbögen mit besonderem Wohncharakter
•Zusätzlich integrierter Erkerbereich als stilvolles Gestaltungselement
•Schlafzimmer mit direktem Zugang zur Dachterrasse
•Kleine, offene Dachterrasse mit schönem Weitblick
•Tageslichtbad mit Badewanne, zeitlosen Fliesen- und Dekorelementen
•Sehr freundliches, helles und harmonisches Wohnambiente
•Tiefgaragenstellplatz (zzgl.)
•Kellerabteil
•Sehr gepflegte Wohnanlage mit abgeschlossener Fassadensanierung
Technische Modernisierungen & Energie (wichtiger Hinweis):
In den vergangenen Jahren wurden umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Dazu zählen unter anderem der vollständige Austausch sämtlicher Fenster gegen moderne Kunststofffenster mit Isolierverglasung sowie die komplette Sanierung der Fassadenanlage. Darüber hinaus wurde im Jahr 2022 eine neue, neuwertige Gas-Brennwertheizung installiert.
Der vorliegende Energieverbrauchsausweis stammt aus einem früheren Zeitraum und bildet den heutigen energetischen Zustand der Immobilie aufgrund der seither erfolgten Maßnahmen nur noch eingeschränkt ab. Der tatsächliche Energieverbrauch liegt nach der umfassenden Modernisierung deutlich günstiger als im Ausweis ausgewiesen.
Die tatsächlichen Heiz- und Warmwasserkosten liegen aktuell bei durchschnittlich ca. 1.800 € pro Jahr bei einem Drei-Personen-Haushalt auf ca. 50 m² Wohnfläche. Dies entspricht einem monatlichen Aufwand von rund 150 € und unterstreicht den deutlich verbesserten energetischen Zustand der Wohnung im heutigen Betrieb.
Die Wohnung wird ab dem 01.03.2026 leerstehend übergeben. Dadurch eignet sie sich sowohl ideal zur Eigennutzung als auch für eine individuelle Neuvermietung nach eigenen Vorstellungen. Käufer profitieren somit von maximaler Flexibilität – sei es zur Selbstnutzung oder als attraktive Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohnlagen Regensburgs.

Objektnummer: 26119004 - 93047 Regensburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen von Regensburg – im Inneren Westen. Dieses Wohnviertel zählt seit Jahrzehnten zu den gefragtesten Adressen der Stadt und vereint urbanes Lebensgefühl mit einem außergewöhnlich hohen Freizeit- und Erholungswert.

Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnanlagen, viel Grün und einer angenehmen, ruhigen Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Metzgereien, Apotheken sowie ärztliche Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung und sind bequem erreichbar.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zum Herzogspark und zum Alleengürtel, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen einladen. Auch der Donaupark mit seinen weitläufigen Wegen entlang der Donau, Freizeit- und Sportanlagen sowie die beliebten Badebuchten an der Schillerwiese sind schnell erreichbar und unterstreichen den hohen Freizeitwert dieser Lage.

Die Regensburger Altstadt mit ihrem historischen Flair, vielfältigen Gastronomieangeboten, kulturellen Einrichtungen und charmanten Geschäften ist fußläufig oder mit dem Fahrrad in wenigen Minuten erreichbar – ein echtes Privileg dieser Wohnlage.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet: Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe und bieten eine schnelle Anbindung an alle Stadtteile. Auch mit dem Auto ist man bestens angebunden – über die nahegelegene A93 erreicht man das überregionale Verkehrsnetz in kurzer Zeit.

Diese Lage verbindet auf ideale Weise ruhiges, hochwertiges Wohnen mit urbaner Nähe, Natur, Kultur und exzellenter Infrastruktur – ein Standort, der langfristig höchste Wohn- und Wertstabilität verspricht.

Objektnummer: 26119004 - 93047 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