Regensburg

Reserviert - Charmante Gartenwohnung mit viel Privatsphäre in ruhiger Wohnlage!

Objektnummer: 26119017



KAUFPREIS: 285.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 61 m^2 • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 26119017 - 93051 Regensburg

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

Objektnummer: 26119017 - 93051 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119017
Wohnfläche	ca. 61 m²
Etage	1
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1994
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	285.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2025
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung

Objektnummer: 26119017 - 93051 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	98 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	05.06.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1994

Objektnummer: 26119017 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119017 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119017 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119017 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119017 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





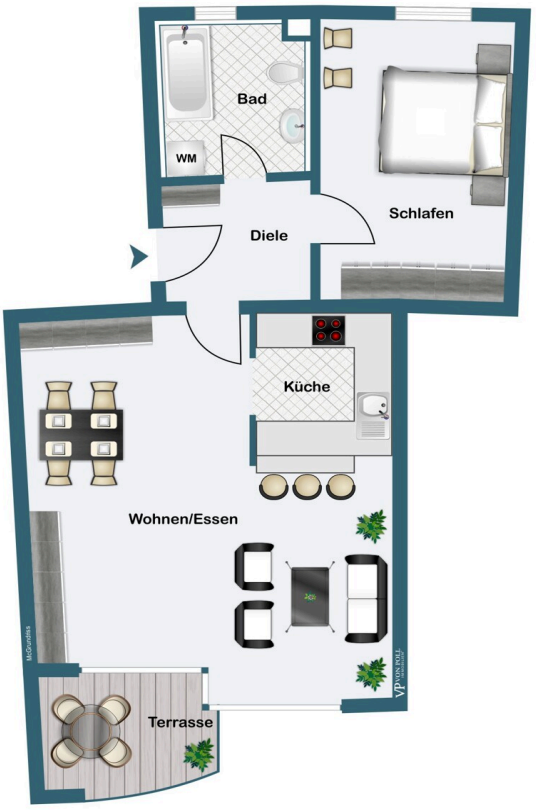
Objektnummer: 26119017 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119017 - 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: 26119017 - 93051 Regensburg

Ein erster Eindruck

In einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Regensburg präsentiert sich diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung als besondere Gelegenheit für Eigennutzer, die stadtnahes Wohnen mit einem hohen Maß an Privatheit, Grün und Wohnqualität verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich in einem kleineren, gepflegten Wohnhaus und überzeugt bereits beim Betreten durch eine sehr gelungene Raumaufteilung. Ein praktischer Dielenbereich mit Platz für eine Garderobe empfängt Bewohner und Gäste und führt weiter in den großzügigen Wohn- und Essbereich, der das Herzstück der Wohnung bildet. Die offene Gestaltung, die bodentiefen Fenster und die sehr hochwertigen Eichendielenparkettböden schaffen eine helle, warme und zugleich elegante Wohnatmosphäre mit direktem Bezug ins Grüne.

Besonders hervorzuheben ist der eigene, großzügige Gartenbereich im Sondernutzungsrecht. In dieser Wohnlage ist ein derart großer, privat nutzbarer Garten eine echte Seltenheit. Ob entspannte Stunden auf der Terrasse, ein liebevoll gestalteter Rückzugsort im Grünen, ein Platz für schöne Sommerabende oder ein kleines Paradies für Hobbygärtner, die hier ihren grünen Daumen ausleben möchten – dieser Außenbereich verleiht der Wohnung eine Wohnqualität, die weit über das Übliche hinausgeht.

Die Terrasse schließt direkt an den Wohnbereich an und erweitert den Wohnraum harmonisch in den Garten. Der Blick richtet sich nicht auf Straßenverkehr oder dichte Bebauung, sondern angenehm ruhig in den eigenen Gartenbereich, auf Rasenflächen, Bäume und die umgebende Begrünung. Gerade diese geschützte Lage macht die Wohnung besonders attraktiv für Menschen, die Ruhe suchen und dennoch nicht auf eine gute Stadtlage verzichten möchten.

Auch das Schlafzimmer liegt ausgesprochen ruhig und bietet damit ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Tageslichtbad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss sowie einen offen gestalteten Küchenbereich, der sich harmonisch in den Wohnbereich einfügt und ausreichend Platz für eine individuelle Einbauküche bietet.

Auch energetisch präsentiert sich die Immobilie sehr solide: Der Energieausweis weist die Effizienzklasse C aus und unterstreicht damit die guten Energiewerte des Wohnhauses. Die Wohnung ist derzeit leerstehend und kann kurzfristig bezogen werden. Damit eignet sie sich ideal für Eigennutzer, die ohne lange Wartezeit einziehen möchten. Auch für Kapitalanleger bietet die Lage in Verbindung mit Universität, Uniklinikum und dem beliebten Regensburger Stadt-Süden eine interessante

Perspektive.

Ein eigener Kelleranteil sowie ein Tiefgaragenstellplatz (15.000 Euro) runden dieses attraktive Immobilienangebot ab. Die Wohnung befindet sich von der Straßenseite aus betrachtet im ersten Obergeschoss, öffnet sich zum Garten hin jedoch ebenerdig – eine besonders angenehme Konstellation, die den geschützten Charakter dieser Gartenwohnung zusätzlich unterstreicht.

Objektnummer: 26119017 - 93051 Regensburg

Ausstattung und Details

Diese charmante 2,5-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre außergewöhnlich ruhige Lage, eine sehr gelungene Raumaufteilung und den seltenen Mehrwert eines großzügigen eigenen Gartenbereichs im Sondernutzungsrecht. Der helle Wohn- und Essbereich mit bodentiefen Fenstern, die sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne, hochwertige Parkettböden sowie das Tageslichtbad mit Badewanne schaffen eine angenehme und wohnliche Atmosphäre. Ergänzt wird das Angebot durch einen Kelleranteil, einen eigenen Tiefgaragenstellplatz sowie die kurzfristige Bezugsfreiheit – ideal für Eigennutzer, die eine gepflegte Wohnung mit besonderer Lebensqualität suchen.
Ausstattung
* Charmante 2,5-Zimmer-Wohnung in angenehm ruhiger und bevorzugter Wohnlage von Regensburg
* Kleineres, gepflegtes Wohnhaus
* Ca. 61 m² Wohnfläche
* Sehr gelungene und gut nutzbare Raumaufteilung
* Dielenbereich mit Platz für Garderobe
* Großzügiger, offen gestalteter Wohn- und Essbereich
* Bodentiefe Fenster mit schönem Blick in Garten, Bäume und Grünbereich
* Direkter Zugang zur Terrasse
* Eigener, großzügiger Gartenbereich im Sondernutzungsrecht
* Viel Raum für individuelle Gartengestaltung und Hobbygärtner
* Sehr hochwertige Eichendielenparkettböden
* Offener Küchenbereich mit Platz für eine individuelle Einbauküche
* Ruhig gelegenes Schlafzimmer
* Tageslichtbad mit Badewanne
* Waschmaschinenanschluss im Badezimmer
* Kelleranteil
* Eigener Tiefgaragenstellplatz (15.000 Euro)
* Gute Energiewerte mit Energieeffizienzklasse C
* Gas-Zentralheizung
* Gepflegter Zustand
* Wohnung derzeit leerstehend
* Kurzfristiger Bezug möglich
* Von der Straßenseite im 1. Obergeschoss gelegen, zum Gartenbereich hin ebenerdig
* Angrenzender schöner Parkbereich in unmittelbarer Nähe

Objektnummer: 26119017 - 93051 Regensburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen und bevorzugten Wohnlage im Regensburger Stadt-Süden. Das Umfeld ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, angenehmer Nachbarschaft und viel Grün. Besonders attraktiv ist der unmittelbar angrenzende Parkbereich, der die Wohnqualität zusätzlich erhöht und schöne Möglichkeiten für Spaziergänge, Erholung oder kurze Wege ins Freie bietet.

Gleichzeitig überzeugt die Lage durch ihre sehr gute Anbindung an wichtige Regensburger Einrichtungen. Die Universität Regensburg, das Universitätsklinikum sowie weitere Einrichtungen im südlichen Stadtgebiet sind bequem erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel und die Regensburger Innenstadt liegen in gut erreichbarer Entfernung.

Damit verbindet diese Lage auf ideale Weise ruhiges Wohnen im Grünen mit den Vorteilen einer gefragten Stadtlage. Gerade für Eigennutzer, die Wert auf eine angenehme Wohnatmosphäre legen, aber dennoch stadtnah wohnen möchten, bietet diese Adresse eine besonders ausgewogene Kombination aus Ruhe, Infrastruktur und Lebensqualität.

Objektnummer: 26119017 - 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