Regensburg

Bezugsfertiges Altstadtjuwel – komplett möbliert, mit historischem Gewölbe und Freisitz

Objektnummer: 26119038



KAUFPREIS: 210.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 33.48 m^2 • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 26119038 - 93047 Regensburg

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

Objektnummer: 26119038 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119038
Wohnfläche	ca. 33.48 m²
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1200

Kaufpreis	210.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 26119038 - 93047 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	laut Gesetz nicht erforderlich
Befeuerung	Gas		

Objektnummer: 26119038 - 93047 Regensburg

Die Immobilie

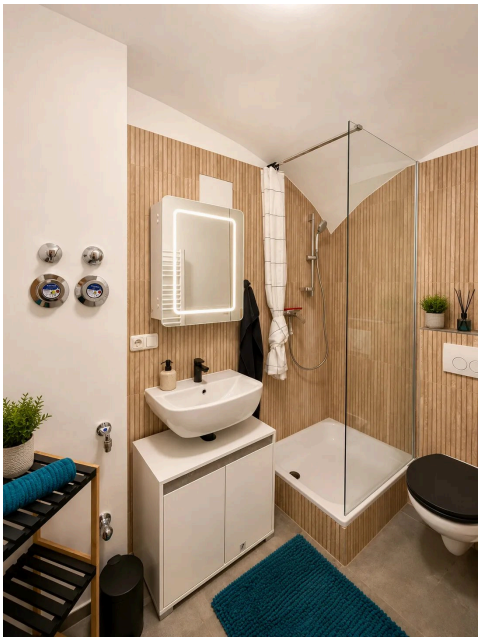




Objektnummer: 26119038 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119038 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119038 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119038 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119038 - 93047 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119038 - 93047 Regensburg

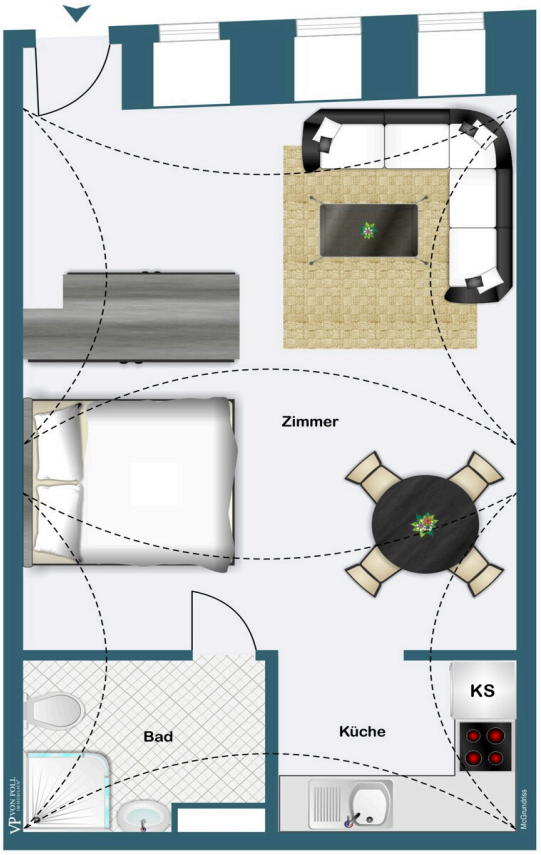
Die Immobilie





Objektnummer: 26119038 - 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: 26119038 - 93047 Regensburg

Ein erster Eindruck

Diese außergewöhnliche 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der besonders reizvollen und ruhigen Altstadtgassen von Regensburg. Nur wenige Gehminuten von der Donau, den Donauauen und den zentralen Plätzen der historischen Altstadt entfernt, verbindet die Wohnung eine hervorragende innerstädtische Lage mit einem für die Altstadt außergewöhnlich ruhigen und geschützten Wohnumfeld.

Das denkmalgeschützte Anwesen wurde bereits umfassend und mit besonderer Rücksicht auf seine historische Bausubstanz saniert. Hinter dem eindrucksvollen historischen Eingangsportal öffnet sich ein romantischer, gepflasterter Innenhof mit gewachsenem Baumbestand und einer äußerst angenehmen, beinahe privaten Atmosphäre. Die Wohnung liegt vollständig zum ruhigen Innenhof hin und ist dadurch vom üblichen Passanten- und Straßenverkehr der Altstadt abgeschirmt.

Ein besonderer Vorteil ist die Erdgeschosslage mit einem eigenen Zugang unmittelbar vom Innenhof. Direkt vor der Wohnung bietet sich eine kleine, charmante Außenfläche für eine gemütliche Sitzgelegenheit an – ideal für einen Kaffee am Morgen oder ruhige Stunden in dem historischen Innenhofambiente.

Die Wohnung selbst wurde vollständig modernisiert und befindet sich in einem nahezu neuwertigen Zustand. Bereits beim Betreten wird deutlich, dass es sich um keine gewöhnliche kleine Stadtwohnung handelt. Das eindrucksvolle historische Gewölbe verleiht dem gesamten Wohnbereich eine außergewöhnliche räumliche Wirkung und eine sehr warme, individuelle Atmosphäre.

Trotz der kompakten Wohnfläche von ca. 33 m² wurde die Wohnung äußerst durchdacht und elegant gegliedert. Hochwertige Raumteiler und maßgeschneiderte Möbelelemente schaffen mehrere klar definierte Wohnbereiche, ohne dabei die Großzügigkeit des offenen Grundrisses zu beeinträchtigen.

Im Eingangsbereich befindet sich zunächst ein praktischer und zugleich stilvoll gestalteter Garderobenbereich. Ein hochwertiger Raumteiler trennt diesen Bereich optisch vom anschließenden Wohnraum ab und bietet gleichzeitig zusätzlichen Stauraum.

Daran schließt sich der gemütliche Wohnbereich mit ausreichend Platz für eine Couchlandschaft und einen kleinen Wohnzimmertisch an. Durch die drei Fenster zum ruhigen Innenhof erhält dieser Bereich angenehmes Tageslicht und einen schönen Blick in das historische Wohnensemble.

Im mittleren Bereich der Wohnung befindet sich ein harmonisch integrierter Essplatz,

der einen fließenden Übergang zwischen Wohnbereich, Schlafbereich und Küche schafft. Die offene Gestaltung unterstreicht den loftartigen Charakter der Wohnung, während die unterschiedlichen Nutzungszonen dennoch klar voneinander getrennt bleiben.

Der Schlafbereich ist geschickt in den Grundriss integriert und durch einen großzügigen Schrank- und Raumteiler vom übrigen Wohnbereich sowie vom Eingangsbereich abgeschirmt. Dadurch entsteht ein eigener, behaglicher Rückzugsbereich mit ausreichend Platz für ein komfortables Doppelbett und weitere Kleinmöbel.

Die vollständig neue Einbauküche ist platzsparend und dennoch umfassend ausgestattet. Sie verfügt über moderne Elektrogeräte, zahlreiche Ober- und Unterschränke sowie eine großzügige Arbeitsfläche und fügt sich mit ihrer harmonischen Gestaltung sehr gelungen in das historische Gewölbe ein.

Auch das Badezimmer wurde vollständig erneuert und hochwertig ausgestattet. Es verfügt über eine moderne Dusche, einen Waschtisch mit Unterschrank, einen beleuchteten Spiegel sowie ein WC. Ein geschmackvoll ausgewähltes Fliesendekor und moderne Armaturen verleihen dem Bad ein zeitgemäßes und gepflegtes Erscheinungsbild.

Für ein angenehmes Raumklima wurde zusätzlich eine dezentrale Raumlüftungsanlage beziehungsweise Raumluftsteuerung installiert. Zusammen mit den modernen Fenstern und der vollständig erneuerten Innenausstattung bietet die Wohnung einen zeitgemäßen Wohnkomfort innerhalb eines außergewöhnlichen historischen Ambientes.

Ein weiterer besonderer Vorteil ist die vollständige und hochwertige Möblierung der Wohnung. Sämtliche auf den Bildern dargestellten Möbelstücke sowie die vollständig ausgestattete Einbauküche gehören zur Wohnung und sind bereits im Kaufpreis enthalten. Die gesamte Einrichtung wurde neu angeschafft und bislang noch nicht genutzt. Damit bietet sich dem Käufer eine bezugsfertige Wohnung, die ohne zusätzliche Investitionen in Küche, Mobiliar oder Ausstattung unmittelbar genutzt beziehungsweise vermietet werden kann.

Diese Wohnung eignet sich ideal als stilvoller Erstwohnsitz, als attraktive Stadtwohnung für Studierende, Berufspendler oder Altstadtliebhaber sowie als außergewöhnliches Domizil für Menschen, die zentral wohnen möchten, ohne auf Ruhe und Privatsphäre verzichten zu müssen. Durch die vollständige Möblierung und die bislang unbenutzte Ausstattung ist die Wohnung zudem besonders interessant für Käufer, die eine sofort nutzbare oder unmittelbar vermietbare Immobilie suchen.

Eine solche Kombination aus denkmalgeschütztem Altstadthaus, historischem Gewölbe, vollständiger Modernisierung, hochwertiger und bislang unbenutzter Möblierung, eigenem Zugang und absolut ruhiger Innenhoflage ist nur äußerst selten am Regensburger Immobilienmarkt zu finden.

Objektnummer: 26119038 - 93047 Regensburg

Ausstattung und Details

Außergewöhnliche, vollständig modernisierte und komplett möblierte 1,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit ca. 33 m² Wohnfläche in einem denkmalgeschützten Altstadthaus. Das eindrucksvolle historische Gewölbe, die elegante Raumgliederung, die neue Einbauküche, das moderne Duschbad und der eigene Zugang vom romantischen Innenhof machen diese Wohnung zu einer echten Immobilienrarität. Trotz der zentralen Altstadtlage wohnt man hier vollkommen ruhig und geschützt, ohne störenden Passanten- oder Straßenverkehr. Sämtliche sichtbaren Möbelstücke sowie die vollständig ausgestattete und bislang unbenutzte Einbauküche sind bereits im Kaufpreis enthalten. Die Wohnung kann daher unmittelbar bezogen oder vermietet werden.
Ausstattung
* außergewöhnliche 1,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung
* ca. 33 m² Wohnfläche
* denkmalgeschütztes historisches Altstadtanwesen
* vollständig modernisierte Wohnung
* nahezu neuwertiger Zustand
* Erstbezug nach umfassender Modernisierung
* eindrucksvolles historisches Gewölbe
* vollständig zum ruhigen Innenhof ausgerichtet
* eigener Wohnungseingang vom Innenhof
* keine unmittelbare Beeinträchtigung durch Passanten- oder Straßenverkehr
* romantischer, gepflasterter Innenhof mit gewachsenem Baumbestand
* kleine vorgelagerte Außenfläche mit Sitzmöglichkeit
* offener Wohn-, Schlaf-, Ess- und Küchenbereich
* durchdachte Gliederung in verschiedene Wohnzonen
* hochwertiger Raumteiler im Eingangs- und Garderobenbereich
* integrierter Garderobenbereich mit Stauraum
* gemütlicher Wohnbereich mit Platz für eine Couchlandschaft
* separierter Schlafbereich mit Doppelbett
* Schrankelement zugleich als praktischer Raumteiler
* integrierter Essbereich
* vollständig neue Einbauküche
* moderne Elektrogeräte
* Backofen und Kochfeld
* Dunstabzug
* Geschirrspüler
* Kühlschrank
* zahlreiche Ober- und Unterschränke
* hochwertige Arbeitsflächen und Rückwandgestaltung
* vollständig modernisiertes Badezimmer

* moderne Dusche mit Glasabtrennung
* Waschtisch mit Unterschrank
* beleuchteter Spiegel
* modernes WC
* hochwertiges und geschmackvolles Fliesendekor
* moderne Sanitärausstattung und Armaturen
* hochwertige Vinylbodenbeläge in Holzoptik
* dreifach verglaste Kunststofffenster
* dezentrale Raumlüftung beziehungsweise Raumluftsteuerung
* moderne Beleuchtung
* zahlreiche stilvoll integrierte Wand- und Deckenleuchten
* vollständig und hochwertig möbliert
* gesamter sichtbarer Möbelbestand im Kaufpreis enthalten
* sämtliche Möbel und Einbauküche neu und bislang unbenutzt
* sofort bezugsfertige Übergabe
* kurzfristig nutzbar
* ideal als Studentenwohnung, Stadtwohnung oder Zweitwohnsitz
* zentrale Lage in der Regensburger Altstadt
* kurze Wege zur Donau und zu den Donauauen
* außergewöhnlich ruhige Wohnlage trotz Altstadtnähe

Möblierung:

* vollständige hochwertige Möblierung im Kaufpreis enthalten
* sämtliche auf den Bildern dargestellten Möbelstücke gehören zur Wohnung
* gesamte Einrichtung neu angeschafft und bislang unbenutzt
* vollständig ausgestattete neue Einbauküche im Kaufpreis enthalten
* komfortables Doppelbett mit Nachttischmöbeln
* hochwertiger Kleiderschrank zugleich als Raumteiler
* vollständige Wohnzimmereinrichtung mit Couch und Beistelltischen
* kompletter Essbereich mit Tisch und Stühlen
* Garderoben- und Stauraummöbel
* Beleuchtung und fest installierte Ausstattung im Kaufpreis enthalten
* sofort bezugsfertig
* ohne zusätzliche Investitionen unmittelbar nutzbar
* ideal auch für eine sofortige möblierte Vermietung

Objektnummer: 26119038 - 93047 Regensburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer besonders reizvollen und zugleich angenehm ruhigen Lage innerhalb der historischen Regensburger Altstadt. Die Donau, die Donauauen sowie zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Einrichtungen sind bequem zu Fuß erreichbar.

Trotz der zentralen Lage liegt die Wohnung geschützt in einem romantischen Innenhof und ist dadurch weitgehend vom Straßen- und Passantenverkehr abgeschirmt. Diese seltene Verbindung aus urbanem Altstadtleben, kurzen Wegen und außergewöhnlicher Ruhe macht die Lage besonders attraktiv.

Auch Universität, Universitätsklinikum und Hauptbahnhof sind mit dem Fahrrad beziehungsweise den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar. Damit eignet sich die Wohnung ideal für Studierende, Berufspendler, Altstadtliebhaber oder als stilvoller Zweitwohnsitz.

Objektnummer: 26119038 - 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