Regensburg

Verkauft - Stilvolle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Attraktives Wohnen in Top-Lage von Regensburg!

Property ID: 25119002

PURCHASE PRICE: 200.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 50 m^2 • **ROOMS:** 2

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

At a glance

Property ID	25119002
Living Space	ca. 50 m²
Floor	3
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1968

Purchase Price	200.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2022
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	05.02.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	111.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1968

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

The property

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

The property

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

The property

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

The property

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

The property

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

Floor plans

This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

A first impression

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Westen von Regensburg bietet auf ca. 50 m² ein durchdachtes Wohnkonzept, das sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage eine ausgezeichnete Wahl darstellt. Die Wohnung wurde kürzlich umfassend renoviert und überzeugt mit einem hochwertigen Vinylboden sowie einem modernen Badezimmer mit zeitlosen Fliesen. Sie befindet sich im 3. Stockwerk eines gepflegten Mehrfamilienhauses und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar. Lichtdurchflutete Räume, eine durchdachte Raumaufteilung ohne Durchgangszimmer und ein großzügiger Balkon mit Blick ins Grüne machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein freundlicher Flur, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgeräte oder Vorräte schafft.

Die separate Küche ist modern gestaltet und mit einer Einbauküche ausgestattet. Ein großes Fenster sorgt für eine angenehme Belichtung und ein luftiges Raumgefühl. Hier lassen sich kulinarische Kreationen bequem zubereiten, während die kompakte Gestaltung für eine optimale Nutzung der Fläche sorgt.

Das Wohnzimmer überzeugt durch seine Helligkeit und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke sowie einen Essbereich. Die durchdachte Raumgestaltung ermöglicht eine flexible Nutzung und ein angenehmes Wohngefühl. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großen Balkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Hier können Sie entspannte Stunden im Freien genießen und haben eine wunderbare Aussicht auf die begrünte Umgebung.

Auch das Schlafzimmer ist großzügig geschnitten und nahezu identisch groß wie das Wohnzimmer, was vielfältige Nutzungsmöglichkeiten eröffnet. Dank der intelligenten Raumaufteilung eignet sich die Wohnung hervorragend für Wohngemeinschaften oder Paare, die ein gut strukturiertes Wohnkonzept bevorzugen.

Das Badezimmer wurde vollständig modernisiert und ist mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem WC ausgestattet. Die zeitlosen Fliesen sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre. Zudem bietet das Bad genügend Platz für eine Waschmaschine.

Die gesamte Wohnung präsentiert sich in einem modernen, gepflegten Zustand. Die kürzlich durchgeführten Renovierungsmaßnahmen sorgen für ein hochwertiges Wohngefühl und machen diese Immobilie zu einer echten Wohlfühloase.

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

Details of amenities

Highlights der Wohnung:
Frisch renoviert: Neuer hochwertiger Vinylboden und modernes Badezimmer mit zeitlosen Fliesen.
Optimale Raumaufteilung: Gleichwertig große Zimmer, keine Durchgangszimmer – ideal für Paare oder WGs.
Lichtdurchflutete Wohnräume: Große Fenster sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre.
Großzügiger Balkon: Perfekt für entspannte Stunden mit Blick ins Grüne.
Moderne Küche: Funktionale Einbauküche mit viel Stauraum und Arbeitsfläche.
Komfortabler Zugang: Die Wohnung befindet sich im 3. Stock und ist bequem mit dem Aufzug erreichbar.
Attraktive Lage: Ruhige Wohnanlage mit hervorragender Infrastruktur in Regensburgs Westen.

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

All about the location

Dank der ruhigen und dennoch zentralen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch die Universität und das Klinikum sind in wenigen Minuten erreichbar, was diese Wohnung besonders für Studierende oder Berufspendler interessant macht.

Die Nähe zum Naherholungsgebiet rund um das Westbad, dem Baggerweiher und die Donau bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten für Naturliebhaber und Sportbegeisterte. Ob Spaziergänge, Joggingrunden oder Radtouren – hier finden Sie einen perfekten Ausgleich zum Stadtleben.

Die Altstadt von Regensburg ist nur wenige Minuten entfernt und durch die hervorragende Busanbindung schnell und unkompliziert erreichbar. Dank der optimalen Verkehrsanbindung ist auch der Rest der Stadt bequem erschlossen, was die Lage besonders attraktiv macht – sowohl für Berufstätige als auch für Studierende.

Machen Sie sich selbst ein Bild von dieser besonderen Immobilie und erleben Sie die vielfältigen Möglichkeiten, die sie bietet. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin – wir freuen uns darauf, Ihnen diese Wohnung persönlich zu zeigen!

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.2.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 111.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1968.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25119002 - 93049 Regensburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com