Regensburg

Verkauft - Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Gartenparadies in Regensburg!

Objektnummer: 24119048

KAUFPREIS: 175.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 38 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 24119048 - 93057 Regensburg

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

Objektnummer: 24119048 - 93057 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	24119048
Wohnfläche	ca. 38 m²
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Carport, 10000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	175.000 EUR
Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	saniert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse

Objektnummer: 24119048 - 93057 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	71.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	08.03.2028	Energie-Effizienzklasse	B
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 24119048 - 93057 Regensburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24119048 - 93057 Regensburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24119048 - 93057 Regensburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24119048 - 93057 Regensburg

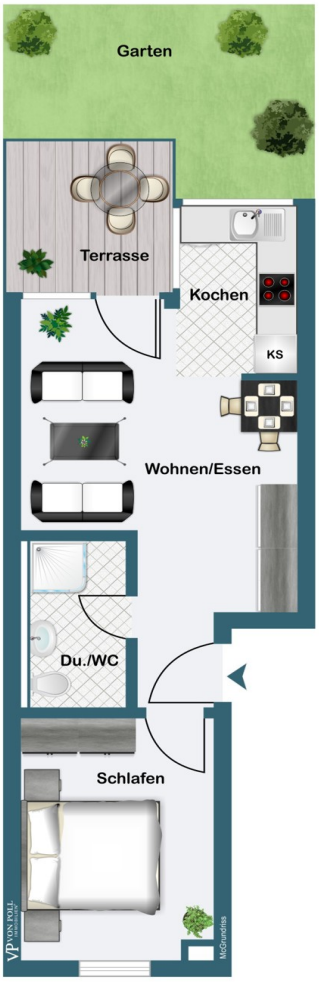
Die Immobilie

Objektnummer: 24119048 - 93057 Regensburg

Die Immobilie

Objektnummer: 24119048 - 93057 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: 24119048 - 93057 Regensburg

Ein erster Eindruck

Ihr neues Zuhause in ruhiger Lage – mit Gartenparadies und hochwertigem Komfort!

Willkommen in ihrer neuen Wohnung in einer ruhigen Stichstraße im begehrten Regensburger Norden! Diese 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen auf ca. 40 m² eine gelungene Mischung aus modernem Wohnkomfort, Privatsphäre und einem herrlichen Garten in Westausrichtung. Perfekt für Singles, Paare oder als Kapitalanlage – hier erwarten Sie Lebensqualität und Gemütlichkeit.

Wohn- und Essbereich – Wohlfühlambiente mit edlem Parkettboden
Das Herzstück dieser Wohnung ist der helle und freundliche Wohn- und Essbereich. Der hochwertige Parkettboden verleiht dem Raum eine warme und einladende Atmosphäre. Große Fensterfronten lassen viel Tageslicht herein und bieten einen wunderschönen Ausblick in den Garten. Von hier aus gelangen Sie auf die Terrasse, die wie eine Loggia überdacht ist und somit Schutz vor Regen bietet – ideal, um auch bei wechselhaftem Wetter die frische Luft zu genießen.

Küche – Kompakt und funktional
Die Küche fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein und bietet Ihnen alle Möglichkeiten, sie nach Ihren Bedürfnissen und Ihrem Stil zu gestalten. Die Nähe zur Terrasse macht es leicht, Speisen direkt im Freien zu servieren.

Schlafzimmer – Raum für Ihre Ideen
Das Schlafzimmer bietet Ihnen Ruhe und Rückzugsmöglichkeit. Hier haben Sie die Freiheit, den Boden ganz nach Ihren Vorstellungen und Ihrem Geschmack zu gestalten. Ob Teppich, Laminat oder Designboden – die Wahl liegt ganz bei Ihnen, um Ihre persönliche Wohlfühloase zu schaffen.

Badezimmer – Zeitlos und durchdacht
Das Badezimmer überzeugt mit zeitlosen Fliesen und einer cleveren Raumaufteilung. Neben einer komfortablen Dusche steht Ihnen zur Verfügung – praktisch und platzsparend zugleich.

Terrasse und Garten – Ihr privates Paradies
Ein absolutes Highlight ist die nach Westen ausgerichtete Terrasse mit Blick auf den gepflegten Garten. Die überdachte Terrasse bietet Schutz vor Sonne und Regen, während der Garten mit seinem schönen Pflanzenbestand zum Verweilen einlädt. Hier

finden Sie Platz für gemütliche Grillabende, einen kleinen Gemüsegarten oder einfach nur eine entspannte Auszeit im Grünen.

Objektnummer: 24119048 - 93057 Regensburg

Ausstattung und Details

Ihre Highlights auf einen Blick:
Wohnfläche: ca. 40 m²
Zimmer: 2 (großzügiges Wohnzimmer, gemütliches Schlafzimmer)
Besonderheit: Westseitiger Garten mit wunderschönem Pflanzenbestand und überdachter Terrasse
Ausstattung: Kellerabteil, Carport-Stellplatz
Badezimmer: Zeitlos gefliest
Haus: Gepflegtes Wohnhaus mit wenigen Parteien in ruhiger Stichstraße
Kellerabteil: Für zusätzlichen Stauraum und Ordnung. Eigene Stellplatz für Waschmaschine, Fahrradraum
Carport-Stellplatz: Ihr Fahrzeug ist sicher und bequem untergebracht.
Wenig Parteien: Das gepflegte Wohnhaus wird von nur wenigen Bewohnern genutzt, was für eine angenehme und private Atmosphäre sorgt

Objektnummer: 24119048 - 93057 Regensburg

Alles zum Standort

Diese Wohnung liegt in einer der beliebtesten Wohngegenden im Nordosten von Regensburg und bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und hervorragender Infrastruktur. Die Umgebung zeichnet sich durch ihre grüne und familienfreundliche Atmosphäre aus, gepaart mit einer optimalen Erreichbarkeit von Geschäften des täglichen Bedarfs und Freizeitmöglichkeiten.

In der unmittelbaren Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter mehrere Supermärkte, eine Bäckerei und weitere Einzelhandelsgeschäfte, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind. Auch Apotheken, Ärzte und Banken befinden sich in der Nähe und machen die Versorgung besonders unkompliziert.

Für Pendler oder diejenigen, die auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind, bietet die Lage eine hervorragende Busanbindung. Die Regensburger Innenstadt sowie andere wichtige Ziele in der Region sind schnell und bequem erreichbar.

Darüber hinaus laden die nahegelegenen Grünflächen und Spazierwege zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein. Ob Sport, Spaziergänge oder ein Besuch in einem der nahen Cafés und Restaurants – hier ist für jeden etwas dabei.

Die Lage verbindet auf ideale Weise die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit einer exzellenten Infrastruktur, die keine Wünsche offenlässt.

Objektnummer: 24119048 - 93057 Regensburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 8.3.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 71.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Objektnummer: 24119048 - 93057 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