Regensburg

# Verkauft - Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Balkon – Perfekt für Eigennutzer oder Kapitalanleger

***Número da propriedade: 24119050***

**PREÇO DE COMPRA: 195.000 EUR • ÁREA: ca. 60 m$^2$ • QUARTOS: 2**

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**


- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# Numa vista geral

| | |
|---|---|
| Número da propriedade | 24119050 |
| Área | ca. 60 m² |
| Piso | 2 |
| Quartos | 2 |
| Quartos | 1 |
| Casas de banho | 1 |
| Ano de construção | 1968 |

| | |
|---|---|
| Preço de compra | 195.000 EUR |
| Apartamento | Piso |
| Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernização / Reciclagem | 2014 |
| Tipo de construção | Sólido |
| Móveis | Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda |

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# Dados energéticos

| | |
|---|---|
| Sistemas de aquecimento | Aquecimento central |
| Fonte de Energia | Remoto |
| Certificado Energético válido até | 05.02.2028 |
| Aquecimento | Gás |

| | |
|---|---|
| Certificado Energético | Certificado de consumo de energia |
| Consumo final de energia | 111.30 kWh/m²a |
| Classificação energética | D |
| Ano de construção de acordo com o certificado energético | 1968 |

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# O imóvel

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# Plantas dos pisos

Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# Uma primeira impressão

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im Westen von Regensburg bietet auf ca. 60 m² Wohnfläche ein durchdachtes und vielseitiges Raumkonzept, das sowohl für den Eigenbedarf als auch als Kapitalanlage ideal geeignet ist. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus und besticht durch ihre lichtdurchfluteten Räume, die optimale Ausrichtung und eine großzügigen Balkon mit Blick ins Grüne.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Flur, der nicht nur ausreichend Platz für eine Garderobe bietet, sondern auch einen praktischen Abstellraum bereithält, der als Stauraum für Haushaltsgeräte, Vorräte oder andere Utensilien dient.

Der Eingangsbereich führt Sie weiter in die Küche, die bereits mit einer Einbauküche ausgestattet ist. Die funktionale Gestaltung mit einer praktischen Durchreiche ermöglicht eine Verbindung zum Wohnzimmer, sodass Sie Ihre Speisen direkt servieren können. Hier ließe sich ideal ein kleiner Essbereich einrichten, der den Übergang zwischen Küche und Wohnraum harmonisch ergänzt.

Die beiden Zimmer, das großzügige Schlafzimmer und das einladende Wohnzimmer, bieten eine fast identische Größe und eignen sich dadurch perfekt für unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten. Ob als Rückzugsort, Arbeitszimmer oder zur Vermietung an eine Wohngemeinschaft – die Räume sind flexibel nutzbar. Besonders hervorzuheben ist, dass beide Zimmer direkten Zugang zum großzügigen Balkon haben, die sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt.

Der nach Süden ausgerichtete Balkon lädt dazu ein, den Tag mit einer Tasse Kaffee in der Sonne zu beginnen oder den Abend entspannt ausklingen zu lassen. Hier finden sowohl eine gemütliche Sitzecke als auch Sonnenliegen Platz.

Das Badezimmer ist großzügig gestaltet und bietet eine Badewanne, ein Waschbecken sowie ein WC. Zudem besteht die Möglichkeit, hier eine Waschmaschine zu platzieren. Die hellen Fliesen sorgen für eine freundliche und einladende Atmosphäre.

Die Böden der Wohnräume sind mit einem Parkettboden ausgestattet, der für ein warmes und gemütliches Wohngefühl sorgt. Ergänzt wird das Angebot durch die barrierefreie Erreichbarkeit der Wohnung, die sich im zweiten Obergeschoss befindet und bequem mit dem Aufzug zugänglich ist.

Die Möblierung im Grundriss veranschaulicht die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten dieser Wohnung. So lässt sich das Schlafzimmer mit einem großzügigen Doppelbett, einem Nachttisch und einem Kleiderschrank perfekt einrichten. Im Wohnzimmer findet neben einer gemütlichen Couch auch ein Schreibtisch oder ein zusätzlicher Schrank seinen Platz. Die Küche bleibt funktional und durch die Durchreiche dennoch offen und kommunikativ.

Dank der ruhigen und doch zentralen Lage genießen Sie eine hervorragende Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants sowie öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in direkter Nähe. Auch die Universität ist schnell erreichbar, was diese Wohnung besonders für Studierende attraktiv macht.

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!

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# Detalhes do equipamento

- Lage: Ruhige, zentrale Wohngegend im Westen von Regensburg, ideale Infrastruktur und Uninähe.
Wohnfläche: Ca. 60 m², großzügige und flexible Raumaufteilung.
- Räume: 2 gleich große Zimmer, ideal für Wohngemeinschaften. Küche mit Einbauküche und praktischer Durchreiche zum Wohnzimmer.
Großzügiger Flur mit Garderobenbereich und Abstellraum.
- Bad: mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss.
- Terrasse: Großzügige Süd-Terrasse über die gesamte Breite der Wohnung, Zugang von beiden Zimmern.
- Ausstattung: Hochwertiger Parkettboden in den Wohnräumen.
- eigenes Kellerabteil
Barrierefreier Zugang über einen Aufzug.
Besonderheiten: Perfekt geeignet für Eigennutzer, Kapitalanleger oder Vermietung an Studenten-WGs.
- Verfügbarkeit: Bezugsfrei, sofort verfügbar.

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# Tudo sobre a localização

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst begehrten und zentralen Wohnlage im Stadtwesten von Regensburg. Hier vereinen sich urbanes Leben und naturnahe Erholung in idealer Weise. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Apotheken und Bäckereien sind bequem fußläufig erreichbar. Auch Restaurants und Cafés in der Umgebung laden zum Verweilen ein.

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.

Diese Kombination aus urbaner Infrastruktur, naturnahem Wohnen und der Nähe zur historischen Altstadt macht diese Lage zu einem der begehrtesten Wohnquartiere der Stadt.

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# Outras informações

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.

**Número da propriedade: 24119050 - 93049 Regensburg**

# Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gerald Loers

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

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com