

Regensburg

# Exklusives Wohnen im Inneren Westen - Flexibel nutzbare Eigentumswohnung mit großer Dachterrasse!

*Property ID: 25119003a*



**PURCHASE PRICE: 475.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 87 m<sup>2</sup> • ROOMS: 4**

Property ID: 25119003a - 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: 25119003a - 93049 Regensburg

## At a glance

|                      |                                            |
|----------------------|--------------------------------------------|
| Property ID          | 25119003a                                  |
| Living Space         | ca. 87 m²                                  |
| Floor                | 1                                          |
| Rooms                | 4                                          |
| Bedrooms             | 2                                          |
| Bathrooms            | 1                                          |
| Year of construction | 1972                                       |
| Type of parking      | 1 x Underground car park, 25000 EUR (Sale) |

|                               |                                                                             |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price                | 475.000 EUR                                                                 |
| Commission                    | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernisation / Refurbishment | 2025                                                                        |
| Condition of property         | Modernised                                                                  |
| Construction method           | Solid                                                                       |
| Equipment                     | Guest WC, Garden / shared use, Balcony                                      |

Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Oil             |
| Energy certificate valid until | 20.03.2028      |
| Power Source                   | Oil             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 111.80 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1972                           |

Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## The property





Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## The property



Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## The property



Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## The property





Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## The property



Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## The property



Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## The property





Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## The property





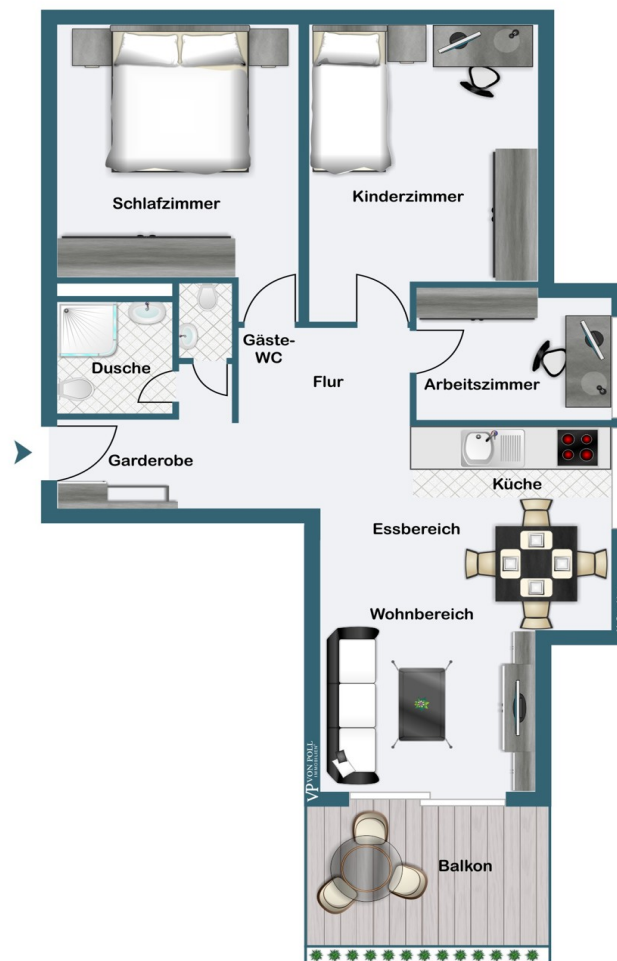
Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

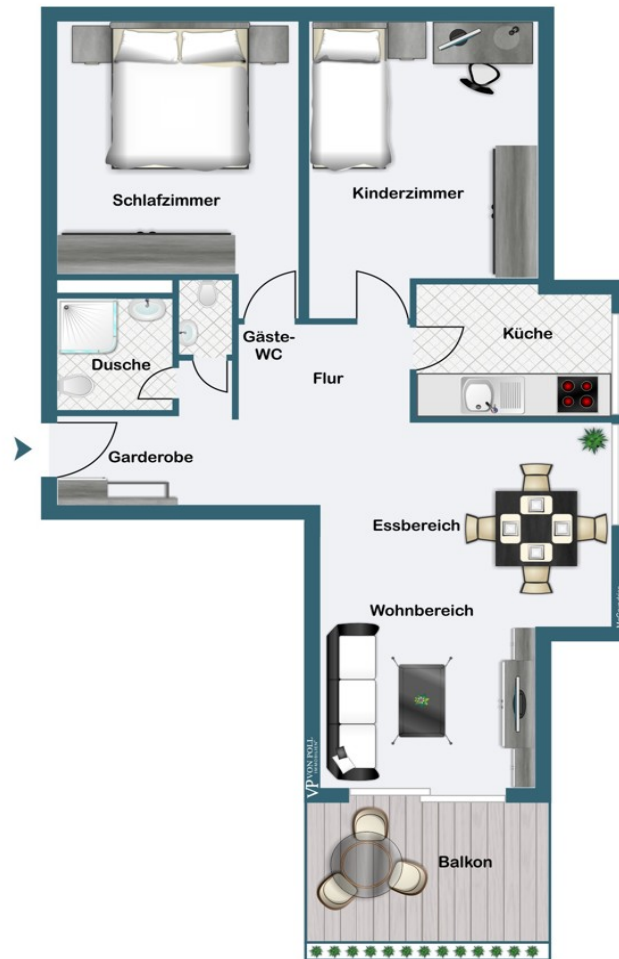
## The property



Property ID: 25119003a - 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: 25119003a - 93049 Regensburg

## A first impression

In einer der attraktivsten Lagen des Regensburger Stadtwestens befindet sich diese besondere Eigentumswohnung, die nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung und das lichtdurchflutete Ambiente überzeugt, sondern auch durch ihre flexible Raumaufteilung. Mit einer cleveren Umgestaltung lässt sich aus der bisherigen 3,5-Zimmer-Wohnung eine vollwertige 4-Zimmer-Wohnung schaffen – ideal für Familien, Menschen im Homeoffice oder alle, die zusätzlichen Raum zum Leben, Arbeiten oder Gästeempfang wünschen. Das Besondere: Die derzeit separat gelegene Küche kann mühelos in den großzügigen Wohn- und Essbereich integriert werden. Dadurch entsteht ein moderner, offener Wohnraum, während der bisherige Küchenraum perfekt als zusätzliches Schlafzimmer, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden kann. So wird aus einer großzügigen 3,5-Zimmer-Wohnung im Handumdrehen eine vollwertige 4-Zimmer-Einheit – mit noch mehr Raum für Ihre individuellen Wohnideen. Bereits beim Betreten der Wohnung spüren Sie den hochwertigen Charakter: Der großzügige Eingangsbereich bietet reichlich Platz für eine stilvolle Garderobe und geht fließend über in den offen gestalteten Wohnbereich mit Zugang zur sonnigen Dachterrasse. Große bodentiefe Fenster sorgen ganztagig für natürliches Licht und schaffen ein angenehmes Wohngefühl. Die weitläufige Dachterrasse in Südausrichtung lädt zum Verweilen, Genießen und Entspannen mit Blick ins Grüne ein. Das luxuriöse Badezimmer wurde modernisiert und bietet mit einer bodentiefen Glasdusche, stilvollen Fliesen und einem eleganten Waschtisch eine ganz private Wellnessatmosphäre. Ein separates Gäste-WC sorgt für zusätzlichen Komfort. Die drei weiteren Zimmer – inklusive des flexibel nutzbaren ehemaligen Küchenraums – bieten zahlreiche Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung: Ob als Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – hier findet jede Idee ihren Raum. Die Wohnung liegt in einer kleinen, sehr gepflegten Wohnanlage mit nur wenigen Parteien und verfügt über ein großes Kellerabteil sowie einen komfortablen Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus. Auch die Lage lässt keine Wünsche offen: Eine perfekte Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Freizeitangeboten befindet sich in unmittelbarer Nähe. Die Regensburger Altstadt ist bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar, ebenso wie zahlreiche Erholungsflächen entlang der Donau und im Grünen.

Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## Details of amenities

- Große Dachterrasse in Südausrichtung mit Blick ins Grüne
- Offene Grundrissgestaltung mit Potenzial für 4-Zimmer-Nutzung
- Separat nutzbarer Raum für Gäste-, Arbeits- oder Kinderzimmer
- Ruhige Wohnlage im begehrten inneren Westen von Regensburg
- Wohnung vollständig modernisiert mit gehobener Ausstattung
- Bodentiefe Fenster für lichtdurchflutete Räume
- Hochwertiger Parkettboden für ein stilvolles Wohnambiente
- Exklusive Badezimmerausstattung mit großer Glasdusche
- Separates Gäste-WC für zusätzlichen Komfort
- Elektrische Rollläden für optimalen Licht- und Sichtschutz
- Tiefgaragenstellplatz mit direktem Zugang zum Haus (25.000 Euro).
- Kleine, gepflegte Wohneinheit mit wenigen Parteien
- Großzügiges Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum
- Perfekte Anbindung: Altstadt fußläufig erreichbar

Erleben Sie exklusives Wohnen auf höchstem Niveau und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Eigentumswohnung begeistern. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause!

Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## All about the location

Diese Wohnlage überzeugt mit einer perfekten Infrastruktur und einem vielfältigen Freizeit- und Erholungsangebot direkt vor der Haustür. Dank der kurzen Wege zu Supermärkten, Bäckern, Metzgern sowie Ärzten und Apotheken lassen sich die täglichen Besorgungen bequem und schnell erledigen. Für einen entspannten Schaufensterbummel erreichen Sie die wunderschöne Regensburger Altstadt in kürzester Zeit – sei es mit dem Fahrrad oder bequem mit dem Bus. Auch für Familien bietet der Stadtwesten ideale Bedingungen: Schulen und Kindergärten sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine optimale Betreuung des Nachwuchses. Darüber hinaus laden zahlreiche Freizeit- und Sportmöglichkeiten zu aktiver Erholung ein. Direkt an Felder, Wiesen und Wälder angrenzend, bietet die Umgebung beste Bedingungen für Spaziergänge und Laufrunden. Der nahegelegene Donaupark mit seinen weitläufigen Wegen, Sportanlagen und idyllischen Plätzen am Wasser bietet zusätzlichen Erholungsraum. Die Schillerwiese mit ihrem Badestrand, das Westbad mit Erlebnisbad und Saunalandschaft sowie die malerischen Biergärten entlang des Donauufers machen die Wohnlage besonders attraktiv. Sollte es Sie dennoch in die Ferne ziehen, profitieren Sie von der hervorragenden Verkehrsanbindung: Über die A93 sind Sie bestens mit dem überregionalen Verkehrsnetz verbunden.



Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.3.2028. Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist D. Die Firma von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Regensburg, Geschäftsstelleninhaber: Gerald Loers - hat Ihnen für diese Immobilie eine Gelegenheit zum Kauf/zur Miete vorgestellt und nachgewiesen. Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kauf-/Mietvertragsabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma von Poll Immobilien GmbH zustande kamen und somit wird, im Falle des Zustandekommens eines Kauf-/Mietvertrages, die nachfolgend aufgeführte Maklercourtage fällig und zahlbar. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

Property ID: 25119003a - 93049 Regensburg

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Regensburg

E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)