

Regensburg

# Verkauft - Elegante Maisonette-Wohnung mit barrierefreiem Zugang in sehr gepflegter Wohnanlage

*Property ID: 23119018*



**PURCHASE PRICE: 249.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 69 m<sup>2</sup> • ROOMS: 2.5**

Property ID: 23119018 - 93053 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: 23119018 - 93053 Regensburg

## At a glance

|                      |                                 |
|----------------------|---------------------------------|
| Property ID          | 23119018                        |
| Living Space         | ca. 69 m²                       |
| Roof Type            | Gabled roof                     |
| Rooms                | 2.5                             |
| Bedrooms             | 1                               |
| Bathrooms            | 1                               |
| Year of construction | 1984                            |
| Type of parking      | 1 x Garage, 15000<br>EUR (Sale) |

|                          |                                                                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Purchase Price           | 249.000 EUR                                                                             |
| Commission               | Käuferprovision<br>beträgt 2,6775 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Condition of<br>property | Modernised                                                                              |
| Construction<br>method   | Solid                                                                                   |
| Equipment                | Garden / shared use,<br>Built-in kitchen,<br>Balcony                                    |

Property ID: 23119018 - 93053 Regensburg

## Energy Data

|                                |                 |
|--------------------------------|-----------------|
| Type of heating                | Central heating |
| Energy Source                  | Gas             |
| Energy certificate valid until | 16.06.2028      |
| Power Source                   | Gas             |

|                                                      |                                |
|------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Energy Certificate                                   | Energy consumption certificate |
| Final energy consumption                             | 127.60 kWh/m²a                 |
| Energy efficiency class                              | D                              |
| Year of construction according to energy certificate | 1984                           |

Property ID: 23119018 - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 23119018 - 93053 Regensburg

## The property



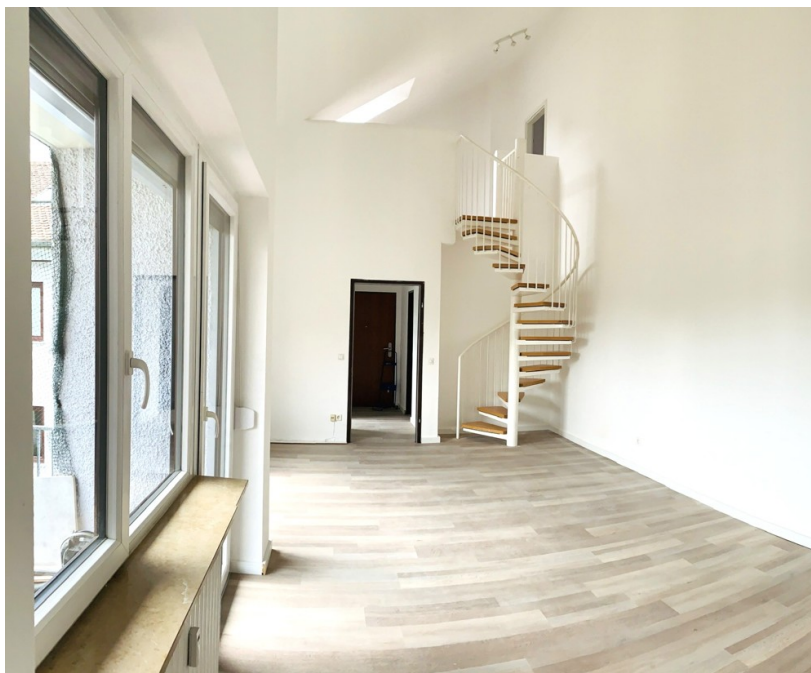
Property ID: 23119018 - 93053 Regensburg

## The property



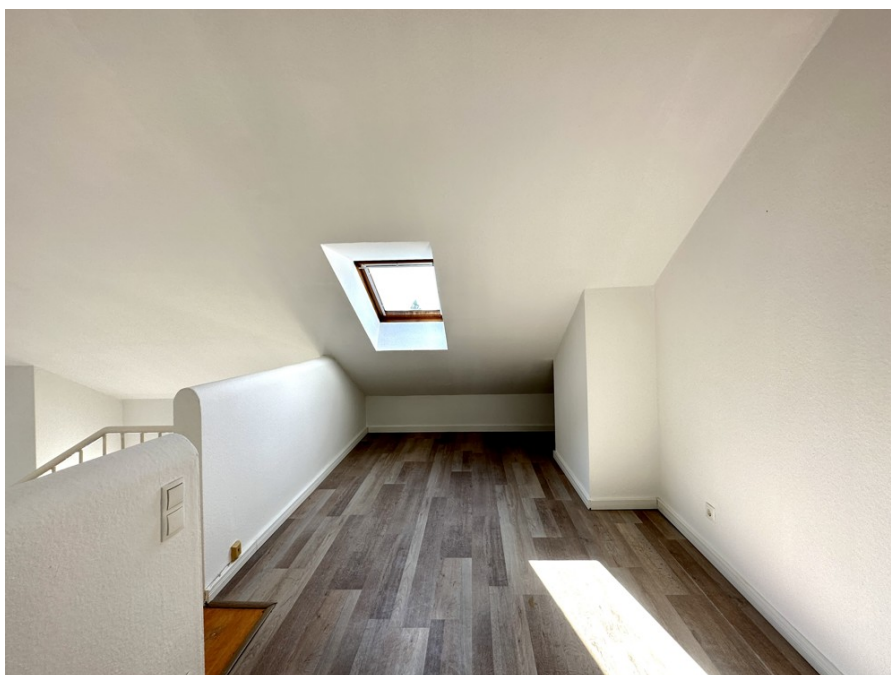
Property ID: 23119018 - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 23119018 - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 23119018 - 93053 Regensburg

## The property



Property ID: 23119018 - 93053 Regensburg

## The property



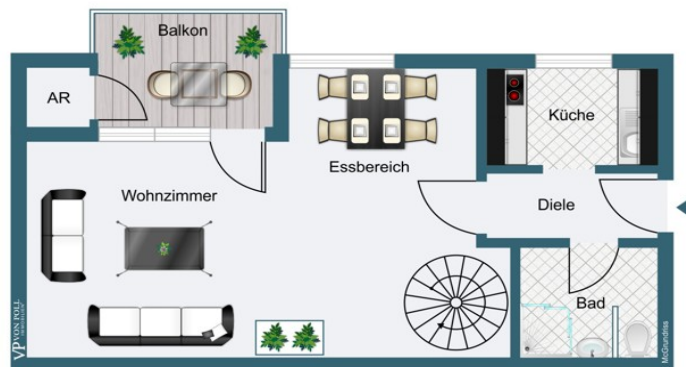
Property ID: 23119018 - 93053 Regensburg

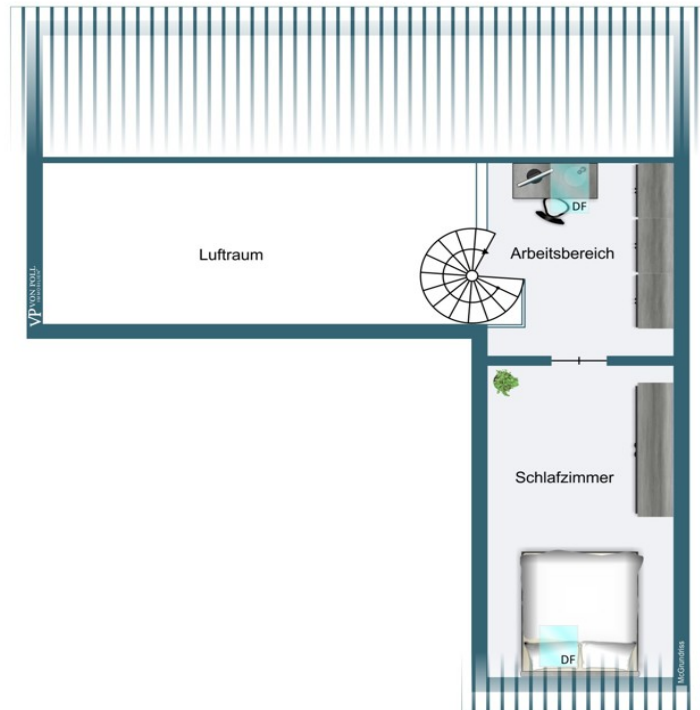
## The property



Property ID: 23119018 - 93053 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: 23119018 - 93053 Regensburg

## A first impression

Die zum Verkauf stehende Maisonette-Wohnung befindet sich im Stadtosten von Regensburg und gehört zu einer äußerst gepflegten Wohnanlage. Die Lage zeichnet sich durch ihre ruhige und dennoch zentrale Umgebung aus. In unmittelbarer Nähe finden sich Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, und öffentliche Verkehrsmittel, die eine hervorragende Anbindung an die Innenstadt bieten. Die Maisonette-Wohnung erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 70 qm und ist über einen Aufzug bequem im vierten Stockwerk erreichbar. Bereits beim Betreten der Wohnung begrüßt Sie eine kleine Diele, die sich ideal als Garderobenbereich eignet. Ein besonderes Highlight ist die seitlich gelegene Einbauküche, die bereits mit allen technischen Geräten ausgestattet ist. Das modernisierte Badezimmer beeindruckt mit großformatigen Anthrazit-Feinsteinzeugfliesen und hellen Wandfliesen. Hier steht Ihnen eine barrierefreie Glasdusche zur Verfügung. Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das nahtlos in den Essbereich übergeht. Durch die sehr hohen Decken bis hin zum Dachbereich wirkt der Raum besonders einladend und bietet ein angenehmes Raumgefühl. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auf den großen Balkon, von dem aus Sie einen herrlichen Ausblick in den gepflegten Garten der Wohnanlage genießen können. Zusätzlich steht ein praktischer kleiner Abstellraum zur Verfügung. Über eine elegante Wendeltreppe gelangen Sie zur oberen Wohnebene der Maisonette-Wohnung. Dort erwartet Sie seitlich ein kleiner Homeofficebereich, der sich perfekt für die Arbeit von Zuhause aus eignet. Weiterführend gelangen Sie in das geräumige Schlafzimmer, von dem aus Sie einen schönen Ausblick bis hin zum imposanten Regensburger Dom haben. Die Wohnung präsentiert sich in einem modernisierten Zustand und ist mit einem hochwertigen grauen Vinylboden ausgestattet. Zur Wohnung gehört außerdem ein Tiefgaragenstellplatz (15.000,- Euro), der Ihnen zusätzlichen Komfort bietet. Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung zur Verfügung.

Property ID: 23119018 - 93053 Regensburg

## Details of amenities

Diese moderne Maisonette-Wohnung mit 2,5 Zimmern und einer Wohnfläche von ca. 70 qm bietet Ihnen ein komfortables und stilvolles Wohnerlebnis in einer gepflegten Wohnanlage im Stadtosten von Regensburg. Die barrierefreie Erreichbarkeit über den Aufzug, das großzügige Wohnzimmer mit Essbereich und der große Balkon mit Blick in den Garten sind besondere Merkmale dieser Wohnung. Die elegante Wendeltreppe führt Sie zur oberen Wohnebene mit Homeofficebereich und geräumigem Schlafzimmer mit Blick auf den Regensburger Dom. Der modernisierte Zustand, der hochwertige Vinylboden und der Tiefgaragenstellplatz runden dieses attraktive Angebot ab.

Property ID: 23119018 - 93053 Regensburg

## All about the location

Die moderne Wohnung im Kasernenviertel von Regensburg bietet eine attraktive Wohnlage in einer lebendigen Umgebung. Die Nähe zur historischen Altstadt, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln machen die Wohnung zu einem idealen Ort zum Leben. Das Viertel zeichnet sich durch seine zentrale und dennoch ruhige Wohnlage aus. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und öffentliche Verkehrsmittel. Die historische Altstadt von Regensburg ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine breite Palette an kulturellen und gastronomischen Angeboten.

Property ID: 23119018 - 93053 Regensburg

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 127.60 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 23119018 - 93053 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)