

Regensburg

# Verzaubertes Refugium: Einzigartiges Altstadtjuwel in ruhiger Lage!

VP azonosító: 24119013



VÉTELÁR: 295.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 136 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 7 • FÖLDTERÜLET: 170 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az els? benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Áttekintés

VP azonosító	24119013
Hasznos lakótér	ca. 136 m <sup>2</sup>
Tet? formája	Nyeregtet?
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint
Szobák	7
Hálósobák	2
FÜRD?SZOBÁK	2
ÉPÍTÉS ÉVE	1890
PARKOLÁSI LEHET?SÉGEK	1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	295.000 EUR
Ház	
Jutalék	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizálás / Felújítás	2000
AZ INGATLAN ÁLLAPOTA	Karbantartott
Kivitelezési módszer	Szilárd
Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
Felszereltség	Terasz, Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Áttekintés: Energia adatok

Fűtési rendszer	Központi fűtés	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energiaforrás	Gáz	Teljes energiaigény	346.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	26.05.2034	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Energiaforrás	Gáz		

VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Az ingatlan



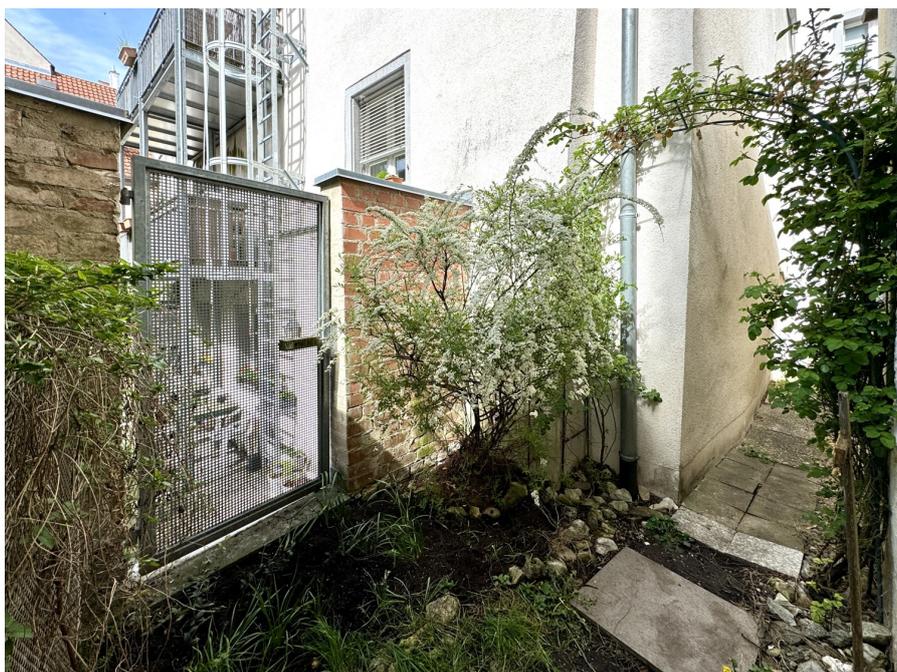
VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Az ingatlan



VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

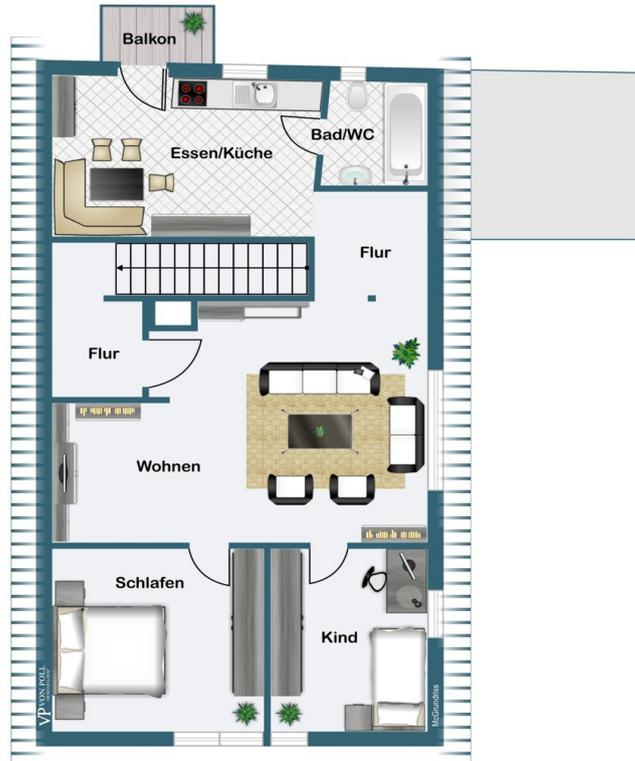
## Az ingatlan

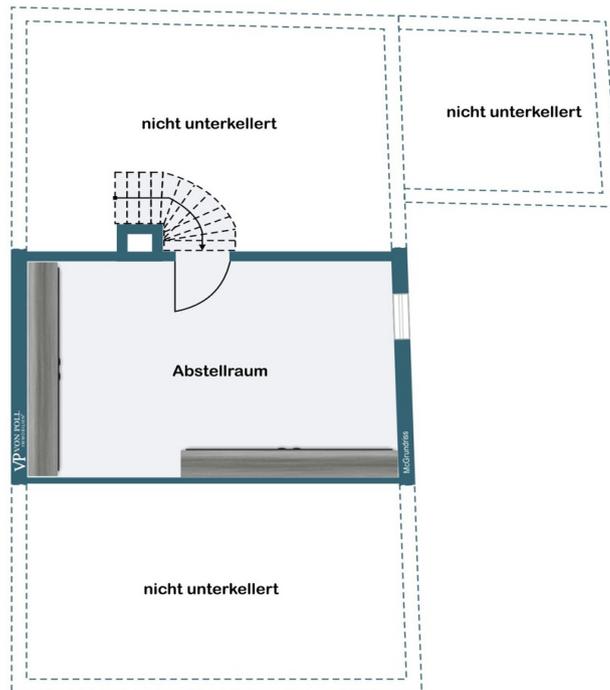


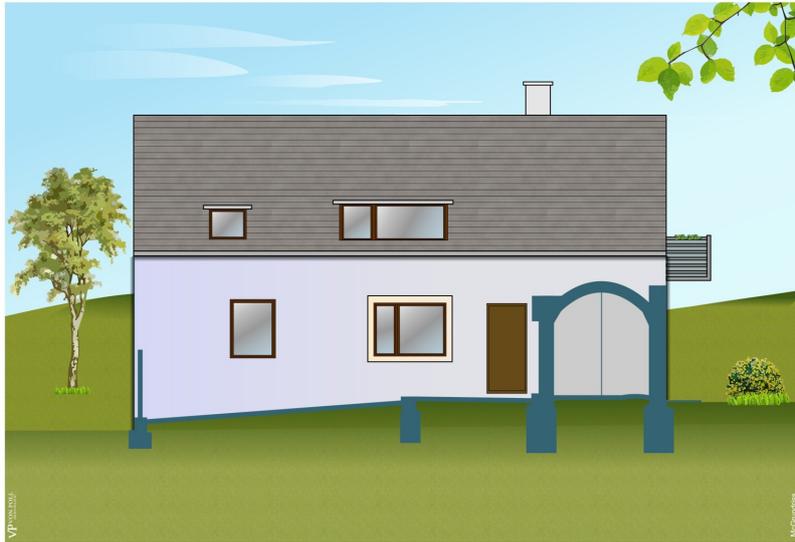
VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

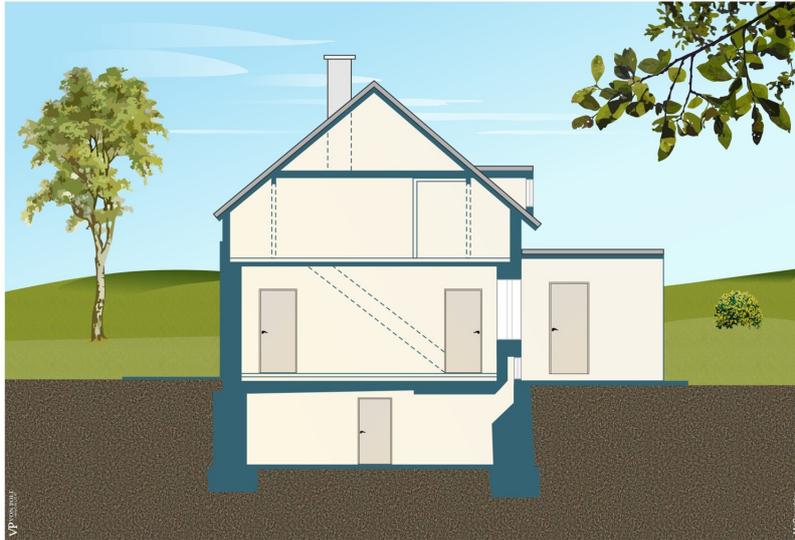
## Alaprajzok











Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Az els? benyomás

Willkommen zu einer Immobilienrarität: Ein charmantes Altstadtthaus, sorgfältig gepflegt und gehegt, eingebettet in eine idyllische Wohnlage, fernab des Trubels der Regensburger Altstadt und dennoch nur wenige Gehminuten von den bekannten Stadtplätzen entfernt. Dieses bezaubernde Stadthäuschen präsentiert eine Wohnfläche von ca. 136 Quadratmetern auf zwei Etagen, umgeben von einem ca. 185 Quadratmeter großen Grundstück mit einem malerischen Innenhof, der Raum für eine romantische Sitzgelegenheit sowie Platz für Ihr eigenes Auto, Roller und Fahrräder bietet. Derzeit ist das Stadthäuschen in zwei separate Wohnungen unterteilt, doch bietet es auch die Möglichkeit, zu einem großzügigen Einfamilienhaus umgestaltet zu werden. Ein direkter Anbau ermöglicht eine nahtlose Verbindung und bietet zusätzliche Wohnfläche, ideal beispielsweise für ein Homeoffice mit eigenem Eingangsbereich. Über die Jahrzehnte wurde das Stadthäuschen von seinen Eigentümern liebevoll instand gehalten und saniert. Im Erdgeschoss erwartet Sie eine einladende 3,5-Zimmer-Wohnung mit einem großzügigen offenen Wohn- und Essbereich, einem Schlafzimmer mit ausreichend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank sowie einer bereits eingerichteten Einbauküche. Das Tageslichtbadezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenplatz vervollständigt diese Wohneinheit. Ein Zugang zum Kellerbereich bietet zusätzlichen Stauraum, während ein kleiner versteckter Gartenbereich mit Sitzmöglichkeit weitere Möglichkeiten für Raumplanung und Zugang von der Wohnung aus bietet. Die ursprüngliche Raumplanung sah ein innenliegendes Treppenhaus zum Obergeschoss vor, doch auch diese Option lässt sich mit geringfügigen Umbauarbeiten wiederherstellen. Die Wohnung im ersten Obergeschoss beeindruckt mit einem großzügigen Wohnzimmerbereich, einer beeindruckenden Dachgaube mit sichtbaren Balken und zwei weiteren Zimmern, die sich ideal als Arbeits- und Schlafzimmer eignen. Zahlreiche gemütliche Nischen und zusätzliche Wohnfläche im Dachspitz ermöglichen eine individuelle Nutzung. Der offene Küchen- und Essbereich mit vorhandener Einbauküche lädt zum Verweilen ein und bietet Zugang zu einem sonnigen Balkon mit herrlichem Ausblick auf die Nachbarhäuser und Gärten. Insgesamt präsentiert sich dieses charmante Stadthäuschen in einem sehr gepflegten Zustand und bietet ein enormes Potenzial für eine neue Raumaufteilung und eine liebevolle Sanierung. Lassen Sie sich von seinem einzigartigen Charme verzaubern und verwandeln Sie dieses Juwel nach Ihren eigenen Vorstellungen und Wünschen. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 295.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 30.06.24 von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Részletes felszereltség

Das schöne Stadthaus wurde im Jahr 2000 bereits liebevoll modernisiert, um eine neue Raumaufteilung zu ermöglichen und Platz für zwei separate Wohnungen zu schaffen. Zusätzlich erhielt das Haus eine moderne Gasbrennwert-Heizung. Im Zuge dieser Renovierung wurden auch die meisten Fenster durch hochwertige Holzfenster mit Doppelisolierverglasung ausgetauscht. Dadurch bietet das Haus viel Potenzial für individuelle Weiterentwicklungsmöglichkeiten.

Entdecken Sie dieses bezaubernde Altstadtjuwel, eingebettet in eine ruhige Lage fernab des städtischen Trubels. Das liebevoll gepflegte Stadthäuschen bietet historisches Flair, absolute Ruhe und eine einzigartige Atmosphäre. Genießen Sie die Nähe zu den kulturellen und gastronomischen Highlights der Stadt, während Sie gleichzeitig in Ihrem eigenen verzauberten Refugium entspannen können.

Die Lage des Hauses bietet zudem den Vorteil einer hervorragenden Infrastruktur für Familien. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Kindergärten und Schulen, die eine ideale Voraussetzung für eine familienfreundliche Umgebung schaffen.

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 295.000 Euro.

Besichtigungszeitraum am Sonntag, 30.06.24 von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Minden a helyszínr?!

Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 295.000 Euro.  
Besichtigungszeitraum am Sonntag, 30.06.24 von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung. Das Stadthäuschen befindet sich in einer der versteckten und sehr ruhigen Altstadtsträßchen Regensburgs, fernab jeglichen Verkehrs. Eingebettet in die historische Altstadt, zeichnet sich die Umgebung durch malerische Gassen, gepflasterte Wege und liebevoll restaurierte Altbauten aus. Diese idyllische Lage bietet eine einzigartige Atmosphäre, die Ruhe und Authentizität ausstrahlt und gleichzeitig eine Nähe zu den kulturellen und gastronomischen Highlights der Stadt gewährleistet. Vorteile des Altstadtwohnens ohne jeglichen Verkehr: - Historisches Flair: Das umliegende Altstadtsträßchen versprüht ein historisches Flair und lädt zu Spaziergängen durch vergangene Epochen ein. Die charmante Architektur und das gepflasterte Kopfsteinpflaster verleihen der Umgebung einen unverwechselbaren Charakter. - Absolute Ruhe: Inmitten der Altstadt, abseits jeglichen Verkehrs, genießen Bewohner eine absolute Ruhe und können dem hektischen Treiben der Stadt entfliehen. Hier finden sie eine Oase der Stille und Entspannung. - Zentrumsnähe: Trotz der ruhigen Lage befinden sich die bekannten Stadtplätze, Restaurants, Cafés und Geschäfte nur wenige Gehminuten entfernt. Somit können Bewohner das pulsierende Stadtleben jederzeit unkompliziert erreichen. - Erhaltene Tradition: Das Altstadtsträßchen ist geprägt von einer bewahrten Tradition und Geschichte, die sich in jedem Detail widerspiegelt. Hier wird das kulturelle Erbe der Stadt bewahrt und gepflegt. - Exklusive Wohnlage: Wohnen in diesem ruhigen Altstadtsträßchen ohne Verkehr ist ein Privileg, das nur wenigen vorbehalten ist. Diese exklusive Wohnlage bietet Bewohnern ein einzigartiges Wohngefühl und eine hohe Lebensqualität. - Gemütliches Ambiente: Die kleinen Gassen und verwinkelten Wege schaffen ein gemütliches Ambiente, das zum Flanieren und Entdecken einlädt. Hier können Bewohner fernab von Hektik und Lärm die Schönheit der Altstadt in vollen Zügen genießen. Insgesamt bietet das Wohnen in dieser sehr ruhigen Wohnlage ohne jeglichen Verkehr ein unvergleichliches Wohngefühl, das Ruhe, Tradition und Exklusivität vereint. Verkauf gegen Gebot im Bieterverfahren - Mindestangebot 295.000 Euro. Besichtigungszeitraum am Sonntag, 30.06.24 von 12.00 Uhr bis 14.00 Uhr. Wir bitten um Voranmeldung für die Besichtigung.

VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.5.2034. Endenergiebedarf beträgt 346.90 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1890. Die Energieeffizienzklasse ist H.

VP azonosító: 24119013 - 93047 Regensburg

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)