

Regensburg

# Verkauft - Immobilienrarität im Einzeldenkmal – Exklusive Luxuswohnung mit Südbalkon!

CODE DU BIEN: 23119024



PRIX D'ACHAT: 595.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 90 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5

CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	23119024	Prix d'achat	595.000 EUR
Surface habitable	ca. 90 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises.
Disponible à partir du	Selon l'arrangement	Modernisation / Rénovation	2006
Pièces	3.5	État de la propriété	Entièrement rénové
Chambres à coucher	2	Technique de construction	massif
Salles de bains	2	Surface de plancher	ca. 0 m <sup>2</sup>
Année de construction	1890	Aménagement	WC invités, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Place de stationnement	1 x surface libre, 50 EUR (Location)		

CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Legally not required
Source d'alimentation	Gaz		

CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## La propriété





CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

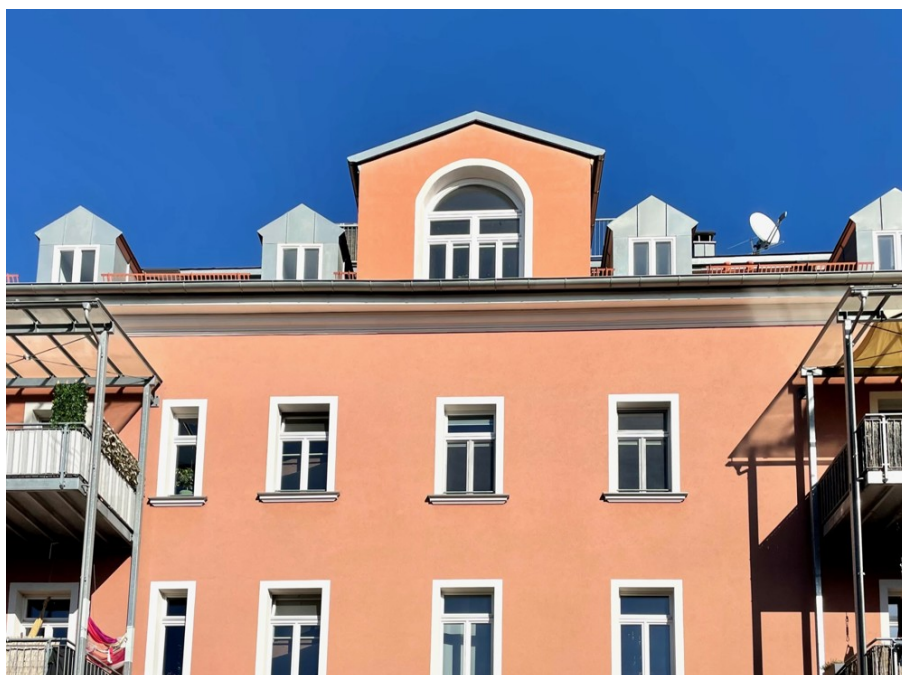
## La propriété





CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## La propriété



CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

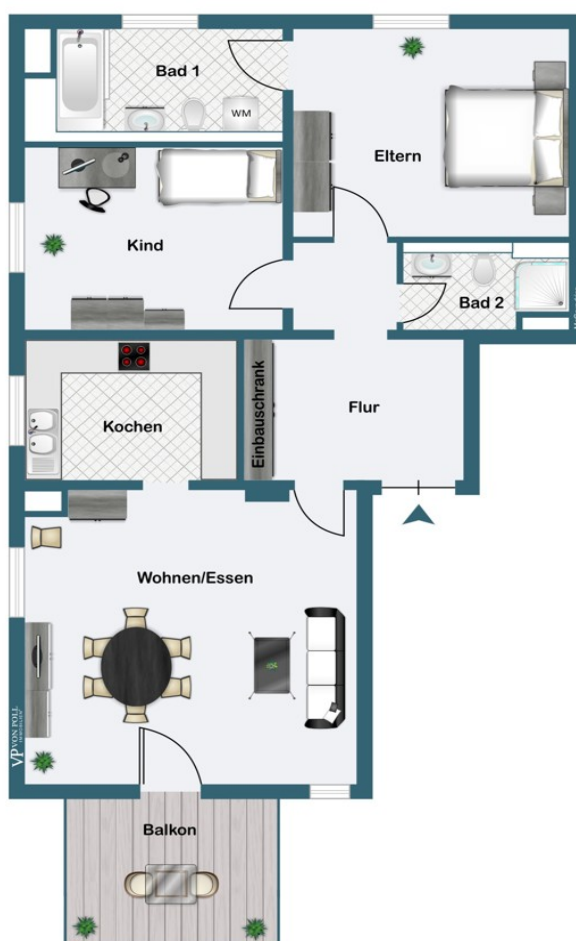
## La propriété





CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## Une première impression

Das Stadthaus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde im Jahr 2005 gemäß aller Denkmalschutzauflagen aufwändig saniert. Es handelt sich um ein beeindruckendes Jugendstilhaus mit einer einzigartigen Architektur und einem historisch erhaltenen Holztreppehaus. Der Zugang zur Wohnung erfolgt entweder barrierefrei mit dem Aufzug oder über das edle Holztreppehaus. Schon beim Betreten der Wohnung fällt die außergewöhnliche Gestaltung auf. Die aufwändig holzvertäfelte Wohnungseingangstür und der großzügige Eingangsbereich mit einer geräumigen Garderobe und einem Einbauschränk mit Spiegel vermitteln sofort das Gefühl von Exklusivität. Die hohen Stuckdecken (3,20 Meter) unterstreichen den historischen Charakter der Wohnung. Der große Wohn- und Essbereich beeindruckt mit zahlreichen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen und einen wunderbaren Ausblick auf die umliegenden Stadthäuser und die Dächerlandschaft bieten. Dieser Bereich bietet ausreichend Platz für individuelle Raumgestaltung, zum Beispiel für eine großzügige Wohnlandschaft und einen Esstisch. Von hier aus gelangt man auf den einzigartigen und großzügigen Südbalkon, der zum Entspannen und Genießen einlädt. Die Küche ist durch einen offenen Durchgang erreichbar und erfüllt die Erwartungen eines Hobbykochs. Sie ist komplett ausgestattet und präsentiert sich in einem edlen weißen Dekor. Ein kleiner Dielenbereich führt zu einem Gäste-Badezimmer mit edlen Mosaikfliesen und Dusche. Gegenüber befindet sich ein weiteres Zimmer, das sich ideal als Arbeitszimmer oder Kinderzimmer eignet. Das große Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Kleiderschränke. Das angrenzende Master-Badezimmer ist en Suite gestaltet und verfügt über viel Tageslicht sowie großformatige Marmor-Feinsteinzeugfliesen. Ein Holzverkleideter Waschtisch und eine große Badewanne stehen zur Verfügung. Die Wohnung zeichnet sich durch hochwertige Parkettböden, ansprechende Stuckdecken und original erhaltene Holz-Stiltüren aus, die den Charme vergangener Zeiten bewahren. Ein begehrter Stellplatz kann für 50 Euro monatlich angemietet werden und rundet das Angebot ab. Im Untergeschoss befindet sich gemäß der Teilungserklärung ein eigens zugeordnetes Kellerabteil zu der Wohnung. Diese exklusive 3-Zimmer-Wohnung in einem denkmalgeschützten Jugendstilhaus bietet ein einzigartiges Wohnambiente inmitten der Altstadt von Regensburg. Die aufwändige Sanierung des Stadthauses und die hochwertige Ausstattung der Wohnung schaffen eine Kombination aus historischem Charme und modernem Wohnkomfort. Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege ins Stadtzentrum, während die ruhige Wohn- Fahrradstraße für angenehme Ruhe sorgt. Überzeugen Sie sich selbst von der Einzigartigkeit dieser Wohnung und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## Détails des commodités

- Einzelbaudenkmal
- Denkmalsanierung in 2005/2006
- barrierefreier Zugang zur Wohnung mit Aufzug
- sehr hochwertige Ausstattung:
- edle Parkettböden und Stuckdecken in allen Wohnräumen
- Deckenhöhe 3,20 Meter
- großer überdachter Südbalkon mit schöner Aussicht
- Videosprechanlage
- zwei Badezimmer
- Stellplatz im langjährigen Mietvertrag (50,- Euro)
- viele historische Details
- Hausmeister-Service
- sehr ruhige Wohnung trotz zentraler Innenstadtlage

**CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg**

## Tout sur l'emplacement

Diese außergewöhnliche Wohnung befindet sich in einer sehr ruhigen Wohn- und Fahrradstraße in der begehrten Altstadt von Regensburg. Die Lage ist ideal, da das Stadtzentrum nur wenige Gehminuten entfernt liegt. Die Umgebung besticht durch ihren historischen Charme und die Nähe zu den Sehenswürdigkeiten, Geschäften und Restaurants der Stadt. Im Jahre 1890 entstand das Altstadthaus und wurde im Jahr 2005/2006 liebevoll und sehr hochwertig kernsaniert. Die Schönheit der Anlage spricht für sich selbst. Sie entsteht aus der Symbiose des gewachsenen historischen Baukörpers mit der hellen und anmutigen Gestaltung des Ensembles und den liebevoll entworfenen Details. So verfügt das Stadthaus über einen seitlichem Torbau, eine geschnitzter Haustür und eine sehr schöne neubarocke Hausfassade mit reichlich Stuckgliederungen.



**CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg**

## Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 23119024 - 93047 Regensburg

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Ratisbonne

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)