

Regensburg

# Charmante 3-Zimmer-Wohnung im gefragten Regensburger Stadtsüden – Ruhige Lage mit viel Wohnkomfort!

????????? ??????????: 24119033



???? ??????: 305.000 EUR • ??????????: ca. 80 m<sup>2</sup> • ??????: 3.5

???????? ??????????: 24119033 - 93051 Regensburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 24119033 - 93051 Regensburg

?? ??? ??????

????????? ??????????	24119033	????? ???????	305.000 EUR
?????????????	ca. 80 m <sup>2</sup>	?????????????	???????
?????????	3.5	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????????? ??? ?????????????	1		
?????????????	1		
????? ??????????????	1989	????? ????????????????	2020
?????? ???????????????	1 x ?????????? ???????????, 20000 EUR (?????????)	????????? ?????????????????	?????????
		?????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup> ???????
		?????????	????????????????????? ??????????, ????????????

???????? ??????????: 24119033 - 93051 Regensburg

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	???????????????????	VERBRAUCH
?????????????		???????????????	
????? ????????????	??????	?????????	155.20 kWh/m <sup>2</sup> a
??????????????	28.02.2029	???????????????	
???????????????????		???????????????	
?????????? ???		?????????????	E
????? ????????????	??????	?????????????????	
		?????????????	

???????? ??????????: 24119033 - 93051 Regensburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24119033 - 93051 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24119033 - 93051 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24119033 - 93051 Regensburg

?? ?????????





???????? ??????????: 24119033 - 93051 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 24119033 - 93051 Regensburg

?? ?????????



???????? ?????????: 24119033 - 93051 Regensburg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??  
???? ?????, ??? ?????????? ?? ??????????? ??? ?????????? ??? ?????????????.

??????? ???????: 24119033 - 93051 Regensburg

??? ?????? ???????????

Willkommen in dieser stilvoll modernisierten 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss einer äußerst gepflegten Wohnanlage im begehrten Stadtsüden von Regensburg. Diese Lage zählt zu den besten Wohngegenden der Stadt und erfreut sich insbesondere bei Mitarbeitern der Universität und des Universitätsklinikums großer Beliebtheit. Die ruhige Umgebung, kombiniert mit der Nähe zu Arbeitsstätten und allen wichtigen städtischen Annehmlichkeiten, macht diese Wohnung zu einem idealen Rückzugsort für alle, die Wert auf Wohnkomfort und eine erstklassige Lage legen. Die Wohnung selbst bietet eine Wohnfläche von ca. 80 m<sup>2</sup> und wurde kürzlich umfassend modernisiert. Besonders hervorzuheben ist der hochwertige Vinylboden in Dielenoptik, der der Wohnung eine warme und zugleich moderne Atmosphäre verleiht. Der großzügige Dielenbereich empfängt Sie mit viel Raum und Möglichkeiten. Hier ist nicht nur Platz für eine Garderobe, sondern auch für einen Esstisch, an dem sich Familie oder Gäste zu gemeinsamen Mahlzeiten versammeln können. Durch den offenen Schnitt des Dielenbereichs ergibt sich ein fließender Übergang zu den weiteren Räumen der Wohnung, was ein harmonisches Wohngefühl schafft. Zusätzlich befindet sich im Dielenbereich ein praktisches Gäste-WC, das ideal für Besucher ist und den Wohnkomfort weiter erhöht. Das helle und freundliche Wohnzimmer ist das Herzstück der Wohnung. Die große Fensterfront sorgt für reichlich Tageslicht und öffnet den Raum optisch zur Außenwelt. Die Fenstertüren führen auf einen kleinen Balkon, der einen idyllischen Ausblick auf die Umgebung bietet. Hier können Sie die frische Luft und die Ruhe des gepflegten Innenhofs genießen. Der Raum bietet zudem viel Platz für eine Wohnlandschaft, die zum Entspannen oder zu geselligen Abenden einlädt. Das Kinderzimmer überzeugt mit seiner gemütlichen Gestaltung und einem charmanten Wohnerker, der dem Raum zusätzlichen Charakter verleiht. Die zahlreichen Fenster lassen viel Licht hinein und bieten eine optimale Basis für ein wohnliches, kindgerechtes Umfeld. Auch das Schlafzimmer bietet großzügigen Raum für ein großes Bett und einen Kleiderschrank und lädt mit seiner ruhigen Lage zum Entspannen ein. Aus dem Fenster genießen Sie einen beruhigenden Blick ins Grüne. Die Küche ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Ausgestattet mit einer hochwertigen Einbauküche in warmweißem Dekor und allen notwendigen Geräten, ist sie ein idealer Ort für Hobbyköche, um kulinarische Kreationen zu zaubern. Direkt daneben befindet sich das modernisierte Badezimmer, das mit seinen großformatigen Fliesen und einem edlen Design überzeugt. Hier finden Sie sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche, sodass Komfort und Funktionalität perfekt kombiniert sind. Ein Platz für die Waschmaschine wurde ebenfalls eingeplant. Darüber hinaus bietet die Wohnung einen praktischen Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum für Alltagsgegenstände bereitstellt. Zum Objekt gehören



außerdem ein geräumiger, trockener Keller und ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen komfortables und sicheres Parken ermöglicht. Besonders hervorzuheben ist, dass es sich hierbei nicht um einen Duplex-Stellplatz handelt (20.000 Euro) – ein echter Vorteil in einer gefragten Wohnlage. Ein weiterer Pluspunkt ist die langjährige, erfahrene Hausverwaltung, die sich seit Jahrzehnten um die Pflege und Instandhaltung dieser Wohnanlage kümmert. Ihr guter Ruf und ihre kontinuierlich gute Arbeit stellen sicher, dass die Wohnanlage stets in einwandfreiem Zustand bleibt. Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage in einem der gefragtesten Stadtteile Regensburgs. Sie eignet sich nicht nur ideal als Zuhause für Eigennutzer, sondern auch als attraktive Kapitalanlage, die durch die ausgezeichnete Lage eine solide Wertentwicklung verspricht. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie überzeugen und entdecken Sie Ihr neues Zuhause in einer der besten Lagen der Stadt.

??????? ????????: 24119033 - 93051 Regensburg

????????????????? ??? ??????????

Lage: Stilvoll modernisierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage im begehrten Stadtsüden von Regensburg. Beliebt bei Mitarbeitern der Universität und des Universitätsklinikums.

Wohnfläche: Ca. 80 m<sup>2</sup>, umfassend modernisiert.

Bodenbelag: Hochwertiger Vinylboden in Dielenoptik.

Raumaufteilung:

Offener Dielenbereich mit Platz für Garderobe und Esstisch.

Helles Wohnzimmer mit großer Fensterfront und Zugang zum Balkon, der einen schönen Ausblick auf den ruhigen Innenhof bietet. Gemütliches Kinderzimmer mit charmantem Wohnerker.

Ruhiges Schlafzimmer mit Blick ins Grüne.

Küche: Hochwertige Einbauküche in warmweißem Dekor, voll ausgestattet.

Badezimmer: Modernisiert, mit Badewanne, Dusche und Platz für eine Waschmaschine.

Gäste WC: ideal für Besucher ist und den Wohnkomfort weiter erhöht.

Zusätzliche Ausstattung: Praktischer Abstellraum, geräumiger Keller und Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex - 20.000 Euro).

Hausverwaltung: Langjährig erfahrene und zuverlässige Hausverwaltung.

Zielgruppe: Ideal für Eigennutzer oder als Kapitalanlage mit solider Wertentwicklung.

Diese Wohnung bietet modernen Wohnkomfort in einer der gefragtesten Lagen Regensburgs.

??????? ???????: 24119033 - 93051 Regensburg

??? ??? ??? ????????????

Die Lage der Wohnung im Regensburger Stadtsüden bietet zahlreiche Vorteile, die das Wohnen dort besonders attraktiv machen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Theodor-Heuss-Platz, der eine zentrale Drehscheibe für alle wichtigen Einkaufsmöglichkeiten ist. Hier finden Sie Supermärkte, Apotheken, Bäckereien und Drogerien, sodass Sie alle täglichen Besorgungen bequem zu Fuß erledigen können. Darüber hinaus ist die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr hervorragend. Mehrere Bushaltestellen liegen praktisch vor der Haustür und bieten direkte Verbindungen sowohl in die Innenstadt als auch zur Universität Regensburg. Besonders für Studierende, Berufstätige und Familien ist diese Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ein großer Vorteil, da das Auto oft gar nicht benötigt wird. Die Lage in diesem Teil der Stadt verbindet die Ruhe eines Wohnviertels mit der schnellen Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Zudem sind Grünflächen wie der nahegelegene Goethepark nicht weit entfernt, die zu Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten einladen. Die Anbindung an die Autobahn A3 und andere Verkehrswege ist ebenfalls günstig, sodass Sie auch überregionale Ziele schnell erreichen können. Insgesamt bietet diese Lage im Stadtsüden ein harmonisches Zusammenspiel von urbanem Leben und angenehmer Wohnatmosphäre, was sie zu einer gefragten Wohngegend macht.

???????? ??????????: 24119033 - 93051 Regensburg

?????? ????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 28.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 155.20 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1989. Die  
Energieeffizienzklasse ist E.



???????? ??????????: 24119033 - 93051 Regensburg

?????????????? ???????????????????

?? ??????????????? ??????????????, ??????????????? ?? ?? ?????????? ??????????????? ???:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 ??????????????????

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)