

Regensburg

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

CODICE OGGETTO: 23119024



PREZZO D'ACQUISTO: 595.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 90 m<sup>2</sup> • VANI: 3.5

CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## A colpo d'occhio

|                     |                                            |
|---------------------|--------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 23119024                                   |
| Superficie netta    | ca. 90 m <sup>2</sup>                      |
| Tipologia tetto     | a due falde                                |
| Vani                | 3.5                                        |
| Camere da letto     | 2                                          |
| Bagni               | 2                                          |
| Anno di costruzione | 1890                                       |
| Garage/Posto auto   | 1 x superficie libera,<br>50 EUR (Affitto) |

|                                   |                                                                                  |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Prezzo d'acquisto                 | 595.000 EUR                                                                      |
| Appartamento                      | Piano                                                                            |
| Compenso di mediazione            | Käuferprovision<br>2,6775 % (inkl.<br>MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises. |
| Modernizzazione / Riqualficazione | 2006                                                                             |
| Stato dell'immobile               | completamente<br>ristrutturato                                                   |
| Tipologia costruttiva             | massiccio                                                                        |
| Caratteristiche                   | Bagni di servizio,<br>Giardino / uso<br>comune, Cucina<br>componibile, Balcone   |

CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## Dati energetici

|                            |               |                           |                      |
|----------------------------|---------------|---------------------------|----------------------|
| Tipologia di riscaldamento | centralizzato | Certificazione energetica | Legally not required |
| Fonte di alimentazione     | Gas           |                           |                      |

CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

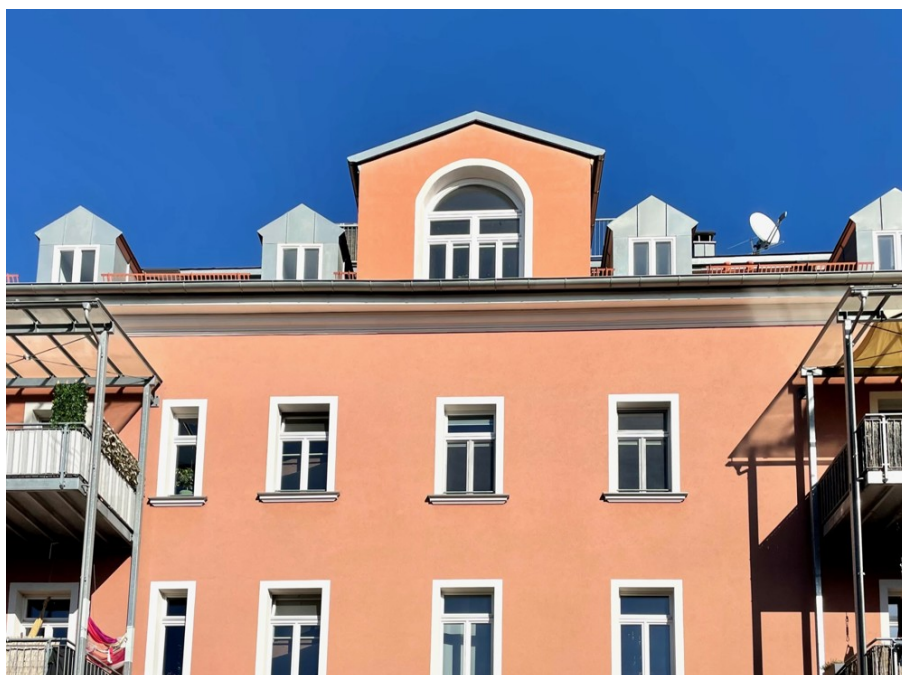
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

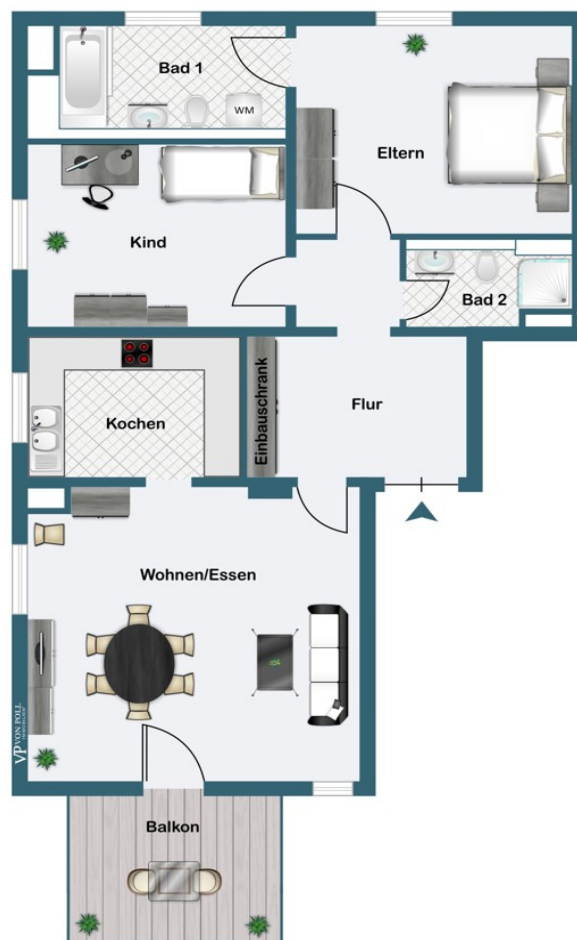
## La proprietà





CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg**

## Una prima impressione

Das Stadthaus, in dem sich die Wohnung befindet, wurde im Jahr 2005 gemäß aller Denkmalschutzaufgaben aufwändig saniert. Es handelt sich um ein beeindruckendes Jugendstilhaus mit einer einzigartigen Architektur und einem historisch erhaltenen Holztreppenhaus. Der Zugang zur Wohnung erfolgt entweder barrierefrei mit dem Aufzug oder über das edle Holztreppenhaus. 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.

**CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg**

## Dettagli dei servizi

- Einzelbaudenkmal
- Denkmalsanierung in 2005/2006
- barrierefreier Zugang zur Wohnung mit Aufzug
- sehr hochwertige Ausstattung:
- edle Parkettboden 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

**CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg**

## Tutto sulla posizione

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 Stadthaus 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.



**CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 23119024 - 93047 Regensburg**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)