Regensburg

Verkauft - Ihre Oase mit eigenem Apfelbaum und Garten in der Grünen Mitte!

Property ID: 24119035

PURCHASE PRICE: 285.000 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 57 m^2 • **ROOMS:** 2

Property ID: 24119035 - 93051 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: 24119035 - 93051 Regensburg

At a glance

Property ID	24119035
Living Space	ca. 57 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1936

Purchase Price	285.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2008
Condition of property	Like new
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Balcony

Property ID: 24119035 - 93051 Regensburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Remote
Energy certificate valid until	30.03.2032
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	67.30 kWh/m²a
Energy efficiency class	B
Year of construction according to energy certificate	1936

Property ID: 24119035 - 93051 Regensburg

The property

Property ID: 24119035 - 93051 Regensburg

The property

Property ID: 24119035 - 93051 Regensburg

The property

Property ID: 24119035 - 93051 Regensburg

The property

Property ID: 24119035 - 93051 Regensburg

The property

Property ID: 24119035 - 93051 Regensburg

The property

Property ID: 24119035 - 93051 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: 24119035 - 93051 Regensburg

A first impression

Willkommen in einer einzigartigen 2-Zimmer-Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit einem idyllischen Rückzugsort verbindet! Diese exklusive Wohnung befindet sich im Hochparterre eines 2008 komplett kernsanierten Mehrfamilienhauses und liegt in der begehrten Wohngegend „Grüne Mitte“ in Regensburg. Die ruhige und zugleich zentrale Lage bietet sowohl Natur als auch Nähe zur Innenstadt – ein seltenes Juwel!

Die Wohnlage: Grüne Mitte, Regensburg:
Die Grüne Mitte zählt zu den gefragtesten Wohngegenden in Regensburg. Sie besticht durch ihre Kombination aus naturnaher Umgebung und hervorragender Infrastruktur. Mit zahlreichen Parks, Grünflächen und einem ruhigen Wohnumfeld bietet diese Lage eine hohe Lebensqualität für Paare, junge Familien und Berufstätige. Trotz der grünen Umgebung ist das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichbar, was die Grüne Mitte zu einem der attraktivsten Wohnviertel der Stadt macht.

Das Highlight: Ihr eigener Garten mit Apfelbaum!
Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist der großzügige Balkon mit Blick auf das eigene Gartenareal. Hier haben Sie nicht nur eine idyllische Grünfläche direkt vor Ihrer Tür, sondern auch einen eigenen Apfelbaum, der jährlich eine reiche Ernte verspricht. Der perfekte Ort für entspannte Sommerabende oder Ihren kleinen privaten Gemüsegarten.

Hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung:
Die Wohnung besticht durch ihre gehobene Ausstattung und liebevollen Details. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Räumen eine warme und einladende Atmosphäre. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie eine helle Diele, die Platz für einen kleinen Garderobenbereich bietet.

Die großzügige Küche bietet ausreichend Platz für eine Einbauküche und einen gemütlichen Essbereich. Das große Wohnzimmer überzeugt durch zahlreiche Fenster, die den Raum lichtdurchfluten, und den direkten Zugang zum Balkon. Hier können Sie Ihre Wohnträume verwirklichen – von einer kuscheligen Fernsehecke bis hin zu einem individuellen Wohn- und Essbereich.

Das Schlafzimmer ist ebenfalls großzügig geschnitten und bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank. Das moderne Badezimmer mit Tageslichtfenster ist stilvoll gefliest und verfügt über eine Dusche sowie ein

Waschbecken – ein Ort zum Wohlfühlen.

Energieeffizienz und Nebenkosten:
Durch die umfassende Kernsanierung und den Anschluss an die Fernwärme zeichnet sich das Gebäude durch hervorragende Energieeffizienz aus (Energieklasse B). Dies sorgt nicht nur für niedrige Heizkosten, sondern auch für eine umweltfreundliche Energienutzung.

Zusätzliche Annehmlichkeiten:
Neben der Wohnung gehört ein praktisches Kellerabteil zum Angebot, das zusätzlichen Stauraum bietet. Außerdem steht ein gemeinschaftlicher Waschraum zur Verfügung.

Diese Wohnung ist ein wahres Schmuckstück in einer der besten Lagen Regensburgs. Mit dem einzigartigen Gartenareal samt eigenem Apfelbaum, dem großen Balkon und der hochwertigen Ausstattung bietet sie alles, was das Herz begehrt. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Property ID: 24119035 - 93051 Regensburg

Details of amenities

- Lage: Grüne Mitte, Regensburg – begehrte, ruhige Wohngegend mit Nähe zur Innenstadt
- Wohnfläche: ca. 65 m²
- Stockwerk: Hochparterre in einem kernsanierten Mehrfamilienhaus (2008)
- Highlight: Großzügiger Balkon und eigenes Gartenareal mit Apfelbaum
- Ausstattung: Hochwertiger Parkettboden, großzügige Küche mit Essbereich, modernes Badezimmer mit Tageslichtfenster

Wohnzimmer: Zahlreiche Fenster, direkter Zugang zum Balkon, viel Raum für individuelle Gestaltung

- Schlafzimmer: Geräumig mit Platz für Bett und Kleiderschrank
- Energie: Fernwärme, Energieeffizienzklasse B – niedrige Heizkosten

Zusatz: Kellerabteil, gemeinschaftlicher Waschraum

Perfekte Wohnung für Naturliebhaber, die urbanes Wohnen mit einem privaten Garten vereinen möchten!

Property ID: 24119035 - 93051 Regensburg

All about the location

Die ehemalige Ganghofer Siedlung in Regensburg, heute als Grüne Mitte bekannt, entstand in den 1950er Jahren als bezahlbarer Wohnraum für Arbeiterfamilien. Mit umfangreichen Sanierungen in den 2000er Jahren wurde die Siedlung modernisiert und in ein attraktives, grünes Wohnviertel verwandelt.

Heute ist die Grüne Mitte eine gefragte Wohngegend, die durch ihre ruhige, familienfreundliche Atmosphäre und die Nähe zur Innenstadt besticht. Moderne Wohnhäuser, Fernwärmeversorgung und großzügige Grünflächen machen das Viertel besonders attraktiv für Familien, Paare und Senioren. Hier vereinen sich städtisches Leben und Natur in perfekter Harmonie.

- Schulen und Kindergärten: In wenigen Gehminuten befinden sich mehrere Schulen, darunter Grundschulen und weiterführende Schulen. Auch Kindergärten und Kitas sind in der direkten Umgebung vorhanden, was die Grüne Mitte besonders attraktiv für Familien macht.

- Einkaufsmöglichkeiten: Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte und kleinere Läden in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Größere Einkaufsmöglichkeiten sind ebenfalls gut erreichbar, sei es per Auto oder öffentlichem Nahverkehr.

- Altstadt Regensburg: Die historische Altstadt von Regensburg, die zum UNESCO-Weltkulturerbe zählt, ist nur etwa 10-15 Minuten entfernt. Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder per Bus – die Anbindung ist optimal. Hier finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Geschäfte und kulturelle Angebote.

-Öffentlicher Nahverkehr: Die Grüne Mitte ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Bushaltestellen liegen in direkter Nähe und bieten eine schnelle Verbindung zu allen Stadtteilen, einschließlich Hauptbahnhof und Altstadt. Insgesamt bietet die Grüne Mitte eine ideale Mischung aus ruhigem Wohnen im Grünen und direkter Anbindung an das städtische Leben.

Property ID: 24119035 - 93051 Regensburg

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 30.3.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 67.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1936.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

Property ID: 24119035 - 93051 Regensburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com