

Regensburg

## Reserviert - Einzigartige Rarität in der Altstadt – Stilvolle Eigentumswohnung mit historischem Flair!

*Número da propriedade: 25119010a*



PREÇO DE COMPRA: 398.000 EUR • ÁREA: ca. 67 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2.5

Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## Numa vista geral

|                       |           |                             |                                                                             |
|-----------------------|-----------|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Número da propriedade | 25119010a | Preço de compra             | 398.000 EUR                                                                 |
| Área                  | ca. 67 m² | Apartamento                 | Piso                                                                        |
| Piso                  | 2         | Comissão para arrendatários | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Quartos               | 2.5       |                             |                                                                             |
| Quartos               | 1         |                             |                                                                             |
| Casas de banho        | 1         | Tipo de construção          | Sólido                                                                      |
| Ano de construção     | 2013      | Móveis                      | Cozinha embutida                                                            |

Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## Dados energéticos

|                                   |                     |                                                          |                                   |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Sistemas de aquecimento           | Aquecimento central | Certificado Energético                                   | Certificado de consumo de energia |
| Fonte de Energia                  | Gás                 | Consumo final de energia                                 | 91.20 kWh/m²a                     |
| Certificado Energético válido até | 06.09.2027          | Classificação energética                                 | C                                 |
| Aquecimento                       | Gás                 | Ano de construção de acordo com o certificado energético | 2013                              |

Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## Uma primeira impressão

Willkommen in einer einzigartigen Wohnperle mitten im Herzen der historischen Altstadt von Regensburg! Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung vereint stilvolle Eleganz mit modernem Wohnkomfort und bietet Ihnen ein Zuhause mit Geschichte. Die Immobilie befindet sich im 2. Obergeschoss eines aufwendig sanierten Mehrfamilienhauses, dessen Ursprünge bis ins Jahr 1550 zurückreichen. Im Rahmen einer umfassenden Generalsanierung im Jahr 2013 wurden historische Elemente bewahrt und mit hochwertigen, zeitgemäßen Materialien kombiniert.

Schon beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in die Diele mit einer praktischen Garderobe, die ausreichend Platz für Schuhe, Jacken und Accessoires bietet. Von hier aus führt der Flur weiter in den großzügigen Wohnbereich, der lichtdurchflutet ist und dank der warmen Echtholzparkettböden eine behagliche Wohnlichkeit vermittelt. Der offene Wohn- und Essbereich ist lichtdurchflutet und vermittelt dank der warmen Echtholzparkettböden eine behagliche Wohnlichkeit. Große Fenster sorgen für viel Tageslicht und einen reizvollen Blick auf die gepflegten Gärten der umliegenden Nachbarhäuser – eine wahre Oase der Ruhe inmitten des lebendigen Altstadtflairs.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die nach Absprache übernommen werden kann. Die hochwertigen weißen Stiltüren unterstreichen den eleganten Charakter der Wohnung und fügen sich harmonisch in das stilvolle Gesamtbild ein. Durch ihre intelligente Raumaufteilung bietet sie nicht nur Funktionalität, sondern auch einen gemütlichen Platz für kulinarische Erlebnisse. Das stilvolle Badezimmer ist mit hochwertigen Keramikfliesen versehen und verfügt über einen Waschmaschinenanschluss sowie ausreichend Platz für einen Trockner.

Das Schlafzimmer präsentiert sich als ruhiger Rückzugsort und besticht durch seine harmonische Gestaltung. Hier können Sie sich zurückziehen und entspannen, während die Altstadt von Regensburg direkt vor Ihrer Haustür pulsiert. Ein weiteres Highlight der Wohnung ist der zusätzliche Abstellraum, der für mehr Ordnung und Stauraum sorgt.

### Historisches Treppenhaus:

Beim Zugang zur Wohnung erwartet Sie ein wunderschön restauriertes historisches Treppenhaus, das in Kombination mit den eleganten weißen Stiltüren das besondere Wohngefühl dieser Immobilie abrundet, das den Charme vergangener Zeiten bewahrt. Die edlen Holzstufen, kombiniert mit einem stilvollen geschwungenen Handlauf und kunstvollen Wandverzierungen, vermitteln ein einzigartiges Wohngefühl und

unterstreichen die Exklusivität dieses denkmalgeschützten Gebäudes.

Traumhafter Blick auf die Pfarrergasse:

Von den Fenstern der Wohnung genießen Sie einen malerischen Blick auf die historische Pfarrergasse mit ihren liebevoll restaurierten Altbauten. Die charmanten Kopfsteinpflasterstraßen, die gemütlichen Cafés und die einzigartigen Fassaden der Umgebung machen das Wohnen hier zu etwas ganz Besonderem.

Neben den stilvollen Wohnräumen profitieren Sie von praktischen Annehmlichkeiten wie einem Kellerabteil und einem abschließbaren Fahrradraum, die über den Innenhof zugänglich sind. Die moderne Gas-Zentralheizung sorgt für eine effiziente und kostengünstige Beheizung der Räume.

Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## Detalhes do equipamento

Highlights der Wohnung:

- Historisches Gebäude mit stilvollen Details
- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit viel Tageslicht
- Einbauküche (nach Absprache übernehmbar)
- Hochwertiger Echtholzparkettboden für eine warme Wohnatmosphäre
- Moderne Sanierung (2013) inklusive Elektroinstallation, Bäder und stilvolle weiße Stiltüren
- Blick ins Grüne: Ruhige Wohnlage trotz Innenstadtfair
- Eingangsbereich mit Garderobe für zusätzlichen Stauraum
- Wunderschön restauriertes Treppenhaus mit originalen Holzdetails
- Kellerraum und Fahrradraum vorhanden
- Malerischer Blick auf die historische Pfarrergasse

Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## Tudo sobre a localização

Die Pfarrergasse liegt mitten im Herzen der Regensburger Altstadt und gehört zu den schönsten und idyllischsten Straßen der Stadt. Sie vereint die Ruhe einer charmanten, historischen Gasse mit der unmittelbaren Nähe zu den pulsierenden Highlights der Altstadt. Hier genießen Sie ein einzigartiges Wohngefühl – abseits vom Trubel, aber dennoch zentral gelegen, mit kurzen Wegen zu allen wichtigen Einrichtungen und kulturellen Attraktionen. Das UNESCO-Welterbe Regensburg besticht durch seine malerischen Gassen, historischen Bauwerke und eine hervorragende Infrastruktur. In wenigen Gehminuten erreichen Sie den Neupfarrplatz, Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie kulturelle Highlights der Stadt.

Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## Outras informações

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 6.9.2027.

Endenergieverbrauch beträgt 91.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2013.

Die Energieeffizienzklasse ist C.

Número da propriedade: 25119010a - 93047 Regensburg

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)