

# Exposé

## Wohnung in Regensburg

### Traumlage Altstadt! 2Zi-Appartement, 65m<sup>2</sup>, 3.OG



Objekt-Nr. OM-306719

#### Wohnung

Verkauf: **360.000 €**

Ansprechpartner:  
Elmar Odwody  
Telefon: 0152 33682769  
Mobil: 0152 33682769

Weissgerbergraben 20  
93047 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1800	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	65,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	220 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese wunderschöne Altbauwohnung ist eine einzigartige Gelegenheit auf dem Regensburger Immobilienmarkt!

Die Wohnung befindet sich im 3.OG eines denkmalgeschützten Altstadthauses aus dem 18.Jhdt.

Im Jahr 1999/2000 wurde das Wohnhaus umfassend kernsaniert und um das 3. u. 4. Stockwerk aufgestockt.

Somit wurde die Wohnung im 3.OG tatsächlich auch erst im Rahmen der Kernsanierung/Aufstockung erbaut.

Nicht trotz dieser zwei zusätzlichen Stockwerke sondern auch gerade deswegen ist der Charme des Gebäudes maßgeblich erhalten geblieben.

2022 wurde die Wohnung nochmals renoviert.

Die Wohnung selbst besteht aus einer großzügigen Wohnküche, einem Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie 2 nahezu gleich großen Zimmern mit ca. 21 und 25m<sup>2</sup>, die als individueller Rückzugsort genutzt werden können. Außer im Bad sind in den Räumen als Fußboden schöne hochwertige Eichendielen zu finden.

Zur Wohnung gehört auch noch ein Kellerabteil.

Das monatliche Hausgeld beträgt 220,00 €.

Derzeit ist die Wohnung zu einem monatlichen Mietpreis von 780,00 € (kalt) vermietet, wird aber zum 01.11.2024 frei.

Verkauf von Privat.

## Ausstattung

Die Wohnung besteht aus einer großzügigen Wohnküche, einem Badezimmer mit Dusche (mit Waschmaschinenanschluss) und hat in Küche und den beiden Zimmern den zum Ensemble passenden Eichendielen-Fußboden.

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung, obwohl in unmittelbarer Nähe zum Arnulfplatz gelegen, ist äusserst ruhig, da beide Zimmer auf der Rückseite des Wohnhauses liegen und in die ruhige Seitengasse (Zur schönen Gelegenheit) zeigen.

Aufgrund des tollen und praktischen Grundrisses ist die Wohnung auch sehr gut für eine WG geeignet.

Der Arnulfplatz ist zu Fuß in weniger als einer Minute zu erreichen und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Ebenso in unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken sowie diverse Geschäfte des täglichen Lebens wie Bäckereien, Supermärkte, etc., von den vielen Bars, Kneipen und Restaurants ganz zu schweigen...

Die schönsten Plätze der Altstadt sind nur einen Steinwurf entfernt, Sie können durch die Einkaufsstrassen und historisch anmutenden Gassen flanieren oder in einem der zahlreichen Restaurants und Bars den Tag ausklinken lassen. Oder aber Sie nutzen die nahegelegene Donau zu einem Spaziergang, einer Radtour, der abendlichen Joggingrunde oder geniessen einfach das Flair in den nahegelegenen Biergärten.

Die Altstadt Regensburgs wurde 2006 von der UNESCO als Weltkulturerbe ausgezeichnet und spiegelt somit die historische Bedeutung, die gut erhaltene Architektur und das umfangreiche Kulturerbe wider, welches die Stadt zu bieten hat.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnraum 1 leer

# Exposé - Galerie



Wohnraum 1



Wohnraum 2

# Exposé - Galerie



Wohnraum 2



Küche

# Exposé - Galerie



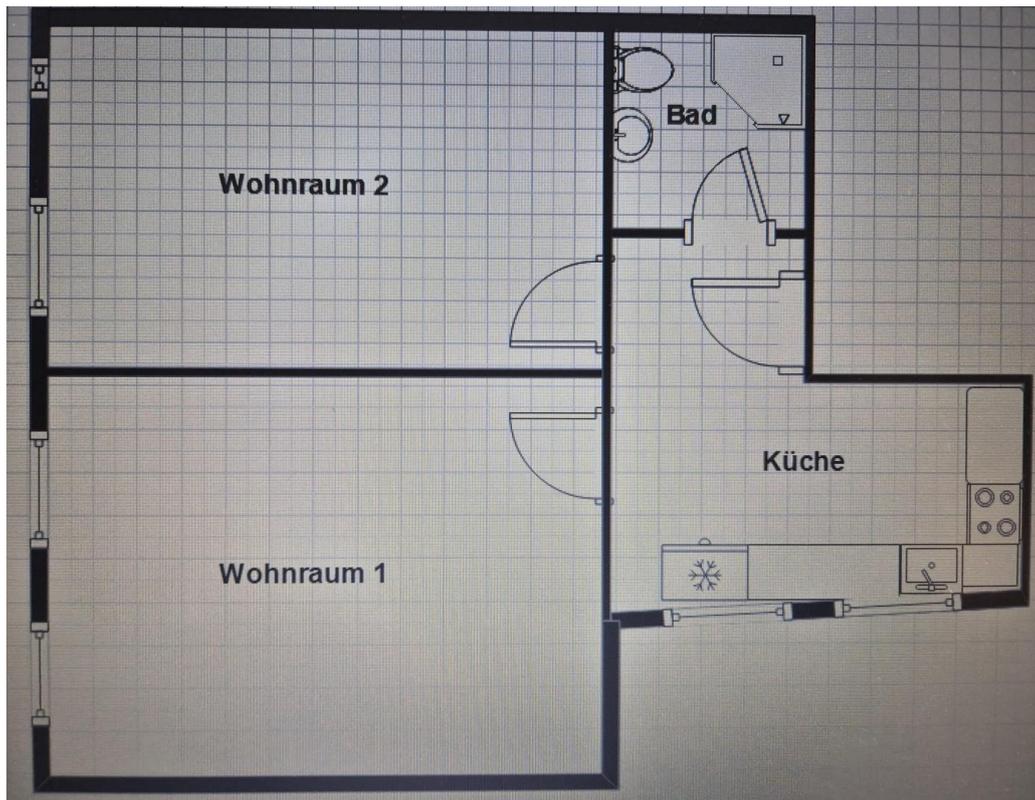
Duschbad

# Exposé - Galerie



Dusche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss