

Exposé

Dachgeschosswohnung in Regensburg

Schöne, helle 2 Zimmer Dachgeschosswohnung mit Studio, großzügig und mit freiliegenden Dachbalken



Objekt-Nr. OM-296011

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **253.000 €**

Ansprechpartner:
Herr Klaus
Telefon: 089 4209511675

93047 Regensburg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|---------------|----------------------|--------------|----------------|
| Baujahr | 1897 | Übernahme | sofort |
| Etagen | 1 | Zustand | gepflegt |
| Zimmer | 2,00 | Schlafzimmer | 1 |
| Wohnfläche | 67,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | 4. OG |
| Hausgeld mtl. | 193 € | Heizung | Zentralheizung |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die charmant gestaltete und großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit extra Studio verfügt über ca. 67 m² Wohn-/Nutzflächen und befindet sich im Dachgeschoß eines gepflegten und denkmalgeschützten Hauses Baujahr 1897 aus der Neurenaissance. Im Jahr 1990/91 wurde das Dachgeschoß mit dem Studio ausgebaut und die aktuelle Wohnausstattung erstellt.

Die Wohnung ist ausgesprochen hell und durch die Giebelhöhe bis 4,65 m und die sichtbaren Dachbalken im Wohnraum präsentiert sie sich äußerst großzügig und verleiht ein unvergleichbares Ambiente. Vom Wohnraum aus gelangt man außerdem über eine kleine Leiter in ein Studio mit ca. 11 qm Grundfläche und ca. 191 cm max. Höhe, die bietet viel Stauraum oder eine zusätzliche Schlafstätte auch für Gäste. Ebenso befindet sich im Wohnraum ein kleiner Erker mit 6 qm Grundfläche und max. 155 cm Höhe.

Die Wohnung besticht durch einen offenen, sehr guten Zuschnitt und eine liebevolle Gestaltung, die zum Wohn-/Essraum hin offene, voll eingerichtete Küche lädt zum geselligen Essen mit Familie und Freunden ein.

Holzparkettböden im Wohn- und Schlafbereich, Bad mit Badewanne, hellen Fliesen und Belüftung durch ein Fenster ermöglichen jederzeit einen Bezug der freien Wohnung.

Sie genießen aus den vielfältigen Fenstern einen Blick ins Grüne und über die Dächer von Regensburg.

Im Untergeschoss befindet sich ein Kellerabteil. Stellplätze für Fahrräder befinden sich vor dem Haus. Da das Denkmalobjekt keinen Aufzug hat, ist Mobilität Voraussetzung, die Wohnung befindet sich im 4. Stock.

Eine neue Zentralheizung (Gas) wurde im Jahr 2022 verbaut, das Haus ist in einem gepflegten Zustand.

Die Highlights nochmal zusammengefasst:

- 2 Zimmer plus großflächige Nutzflächen im Studio und im Erker
- Die Wohn-/Nutzflächen ergeben ermittelt nach WoFIV ca. 47qm oder nach DIN277 ca. 67qm
- Holzparkett im Wohn- und Schlafbereich
- gemütliche Holzdecke und sichtbare Dachbalken im Schlafzimmer
- helle Fliesen im Bad und in der Küche
- Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- vollständig eingerichtete Küche
- Wohnungseingangstüre mit Sicherheitsschloss
- Freisprechanlage
- Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss
- Bad mit Fenster zum natürlichen Lüften
- offener Dachstuhl im Wohnbereich
- hohe Decken im Wohnbereich bis 4,65 Meter
- viele Nutzflächen und Stauraum oder Schlafplätze im Studio ca. 11qm und im Erker ca. 6qm
- separates Kellerabteil
- neue Heizungsanlage
- Blick über Regensburg

- Denkmalgeschütztes Haus

Zusammenfassend bietet diese großzügige 2-Zimmer DG Wohnung eine einmalige Möglichkeit, das städtische Leben zu genießen und den perfekten Rückzugsort zu haben.

Bezugsfrei ab sofort oder nach Vereinbarung

Hausgeld: EUR ca. 193 / Monat

Energieausweis: lt. Gesetz für Baudenkmäler nicht vorgeschrieben

Die Wohnung wird von privat verkauft und ist somit provisionsfrei!

Wir bitten höflichst von Anfragen Abstand zu nehmen, die Wohnung über Makler anbieten zu wollen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die charmante Wohnung befindet sich in Innenstadtlage mit bequemem Zugang zu allen Annehmlichkeiten der historischen Altstadt Regensburgs, wo Sie durch die schönsten Plätze und historisch anmutenden Gassen flanieren oder in einem der zahlreichen Restaurants Gaumenfreuden erleben können. Nicht weit entfernt befinden sich die Regensburger Parks; auch der Schlosspark St. Emmeram mit seinen klassischen Höfen und der Schlosspark Thurn und Taxis laden zu Besuchen ein. In unmittelbarer Nähe finden sich Geschäfte (z.B. die Regensburg Arcaden mit Geschäften für den Bedarf des täglichen Lebens), Restaurants und kulturelle Einrichtungen. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet und der Hauptbahnhof ist fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen. Das Anwesen ist ideal für diejenigen, die das städtische Leben genießen möchten und dennoch nicht mitten im Trubel leben wollen.

Nutzen Sie Ihre Chance auf Ihr neues Zuhause und melden Sie sich für einen Besichtigungstermin!

Bitte geben Sie Ihre komplette Anschrift mit Ihrer Telefonnummer und Email-Adresse an, da sonst Ihre Anfrage nicht bearbeitet werden kann. Und nennen Sie uns Ihre Wunschtermine für eine Besichtigung. Wir werden uns schnellstmöglich mit Ihnen in Verbindung setzen.

Die Wohnung wird im Rahmen eines Bieterverfahrens angeboten. Der angegebene Kaufpreis stellt kein Verkaufsangebot dar, sondern lediglich ein Mindestgebot. Angebote müssen schriftlich per Email eingereicht werden. Der Verkäufer behält sich vor, das Höchstgebot nicht anzunehmen.

Mindestangebotspreis 253.000€

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Wohnzi. mit Leiter zu Studio



Eingang Wohnbereich Balken

Exposé - Galerie



Küche



Siemens Bosch Geräte

Exposé - Galerie



sichtb.BalkenGiebelhöhe 4,65m

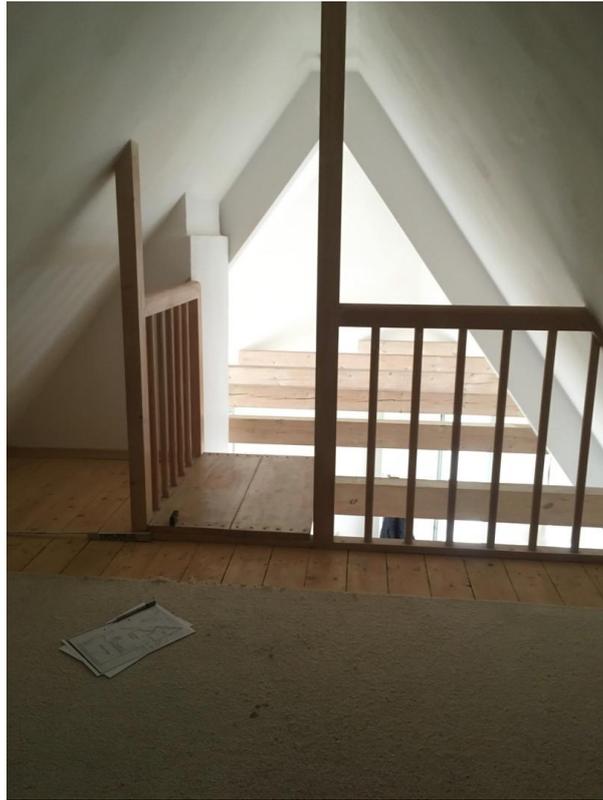


Studio liegt über Schlafzi.



Studio beleuchtet

Exposé - Galerie



Studio ca. 11 qm, bis 191cm hoch



Bad Wanne Waschmasch.anschl.

Exposé - Galerie



Bad gefliest mit Fenster



Schlafzimmer Blick ins Grüne



Blick über Dächer

Exposé - Galerie



Außenansicht Haus

Exposé - Grundrisse

