

Regensburg / Ziegetsdorf

Wohnen & Wohlfühlen: Lichtdurchflutete Wohnung mit Südbalkon und Blick ins Grüne!

Property ID: 25119009a



PURCHASE PRICE: 295.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 58 m² • ROOMS: 2.5

Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

- 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: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

At a glance

Property ID	25119009a	Purchase Price	295.000 EUR
Living Space	ca. 58 m ²	Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Modernisation / Refurbishment	2023
Floor	1	Condition of property	Modernised
Rooms	2.5	Construction method	Solid
Bedrooms	1	Equipment	Guest WC, Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony
Bathrooms	1		
Year of construction	1984		
Type of parking	1 x Underground car park, 18000 EUR (Sale)		

Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	123.50 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	21.02.2029	Energy efficiency class	D
Power Source	Gas	Year of construction according to energy certificate	1984

Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

The property



Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

The property



Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

The property



Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

The property



Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

The property



Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

The property



Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

The property



Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

The property



Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

The property



Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

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: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

A first impression

Hier erwartet Sie eine Immobilie der Extraklasse mit einzigartigem Flair! In einer der begehrtesten Wohnlagen im Stadtsüden von Regensburg – in einer ruhigen und gepflegten Wohnanlage – befindet sich diese frisch modernisierte Eigentumswohnung mit einem großzügigen Südbalkon und traumhaftem Blick in die gepflegte Gartenanlage. Mit einer Wohnfläche von ca. 60 m² überzeugt diese stilvolle Wohnung durch ihre intelligente Raumaufteilung und eignet sich ideal für Paare oder eine kleine Familie, die auf der Suche nach einem besonderen Zuhause sind. Der weitläufige Südbalkon bietet viel Platz für eine gemütliche Lounge sowie eine Grillmöglichkeit, während die gepflegte Gartenanlage dem Zuhause eine idyllische Note verleiht und eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre schafft. Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiges Entrée mit ausreichend Platz für eine Garderobe, während das angrenzende praktische Gäste-WC zusätzlichen Komfort bietet. Dieses wurde mit edlen grauen Feinsteinzeugfliesen, hochwertigen Keramikelementen und stilvollen Armaturen ausgestattet und fügt sich harmonisch in das moderne Design der Wohnung ein. Das Herzstück der Wohnung bildet der offen gestaltete Wohn- und Essbereich, dessen großzügige Fensterfronten die Räume mit Tageslicht durchfluten und einen herrlichen Blick ins Grüne ermöglichen. Der neu verlegte, hochwertige Eichendielen-Parkettboden verleiht diesem Bereich eine warme, stilvolle Atmosphäre, während die großzügige Raumgestaltung Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen großen Essbereich für gesellige Abende bietet. Die moderne, offene Küche ist bereits mit einer hochwertigen Einbauküche und Markengeräten ausgestattet. Durch ihre durchdachte Planung bietet sie viel Arbeitsfläche und lädt Hobbyköche dazu ein, kulinarische Meisterwerke zu zaubern. Die weißen Hochglanz-Fronten und die moderne Arbeitsplatte sorgen für ein elegantes, zeitloses Design, das sich perfekt in das stilvolle Gesamtbild der Wohnung einfügt. Das großzügige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett sowie einen geräumigen Kleiderschrank mit Spiegelfronten. Durch die Lage zum ruhigen Gartenbereich ist erholsamer Schlaf garantiert, während große Fenster für viel Tageslicht und eine freundliche Atmosphäre sorgen. Besonders praktisch ist die direkte Anbindung des Schlafzimmers an das neu modernisierte Badezimmer, das mit hochwertigen Feinsteinzeugfliesen in edlem Grauton, exklusiver Keramik und stilvollen Armaturen überzeugt. Eine großzügige Badewanne mit Duscharmöglichkeit und hochwertiger Glasabtrennung bietet die perfekte Gelegenheit zur Entspannung nach einem langen Tag, während ein moderner Waschtisch mit großem Spiegel und stilvoller LED-Beleuchtung das hochwertige Ambiente abrundet. Zudem gibt es einen separaten Bereich mit Waschmaschine und Trockner, der zusätzlichen Komfort bietet. Zusätzlich verfügt die Wohnung über ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragen-Stellplatz

(18.000 Euro, kein Duplex-Parker!), der Ihr Fahrzeug sicher und komfortabel unterbringt. Nutzen Sie die Gelegenheit, sich dieses exklusive Wohnjuwel zu sichern, und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von diesem außergewöhnlichen Angebot begeistern.

Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

Details of amenities

- Frisch modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit hochwertigem Eichendielen-Parkett
- Großzügiger Südbalkon mit herrlichem Blick in die gepflegte Gartenanlage
- Moderne Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten
- Luxuriös ausgestattetes Badezimmer mit edlen Feinsteinzeugfliesen, exklusiver Keramik und stilvollen Armaturen
- Gäste-WC mit hochwertigen Materialien und modernem Design
- Sehr gepflegte Wohnanlage mit professioneller Hausverwaltung und Hausmeisterdienst
- Direkte Nähe zur Universität und dem Klinikum
- Einkaufsmöglichkeiten im Einkaufszentrum in einer Minute fußläufig erreichbar
- Ruhige und begehrte Wohnlage im Stadtsüden von Regensburg
- Tiefgaragen-Stellplatz (kein Duplex-Parker) und eigenes Kellerabteil

Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

All about the location

Der Regensburger Süden verbindet urbanes Leben in direkter Stadtnähe mit naturnahem Wohnen inmitten zahlreicher Grünanlagen und in unmittelbarer Nähe zur Universität. Diese einzigartige Lage bietet den perfekten Spagat zwischen einer entspannten Wohnatmosphäre und der unmittelbaren Erreichbarkeit aller wichtigen Einrichtungen. Nur wenige Schritte von der Wohnung entfernt befindet sich eine Bushaltestelle mit zahlreichen regelmäßig verkehrenden Busverbindungen, die eine bequeme und schnelle Anbindung in die Innenstadt gewährleisten. Auch die Autobahn ist in wenigen Minuten erreichbar und sorgt für eine ideale Verkehrsanbindung. Die Immobilie liegt in einer der begehrtesten und ruhigsten Wohngebieten Regensburgs, unweit des Uniparks. Diese familienfreundliche Umgebung ist geprägt von gepflegten Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern, zahlreichen Restaurants sowie weitläufigen Grünanlagen, die zum Verweilen einladen. Die Regensburger Altstadt mit ihrem vielseitigen Einkaufs- und Kulturangebot ist fußläufig in weniger als 10 Minuten erreichbar. Alternativ bringen Sie die nahegelegenen Busverbindungen innerhalb kürzester Zeit bequem ans Ziel. Zudem verfügt das Wohnviertel über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur: Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Metzgereien sowie mehrere Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung und sorgen für ein hohes Maß an Lebensqualität.

Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2029. Endenergieverbrauch beträgt 123.50 kWh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die Energieeffizienzklasse ist D.

Property ID: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11 Regensburg

E-Mail: regensburg@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com