Neutraubling

# Verkauft - Exklusive Maisonette-Wohnung mit atemberaubender Dachterrasse!

***??????? ????????: 24119028***

**???? ??????: 245.000 EUR • ?????????: ca. 70 m$^2$ • ???????: 3**

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ?? ??? ?????

| | |
|---|---|
| ??????? ???????? | 24119028 |
| ????????? | ca. 70 m² |
| ??????? | 3 |
| ????????? ??? ???????? | 1 |
| ???????? | 1 |
| ???? ?????????? | 1991 |
| ????? ?????????? | 1 x ??????, 20000 EUR (??????) |

| | |
|---|---|
| ???? ?????? | 245.000 EUR |
| ?????????? | ???????? |
| ????????? | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| ??????? ?????????? | ?????? |
| ?????? | ?????????????? ???????, ???????? |

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ??????????? ????????

| | |
|---|---|
| ????????? ????????? | ???????? ???????? |
| ???? ????????? | ????? |
| ?????????? ????????????? ?????? ??? | 20.09.2034 |
| ???? ????????? | ????? |

| | |
|---|---|
| ?????????????? ????????? | VERBRAUCH |
| ?????? ????????? ????????? | 141.00 kWh/m²a |
| ????????? ?????????? ???????? | E |
| ???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????? | 1991 |

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ?? ???????

??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling

# ?? ???????

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

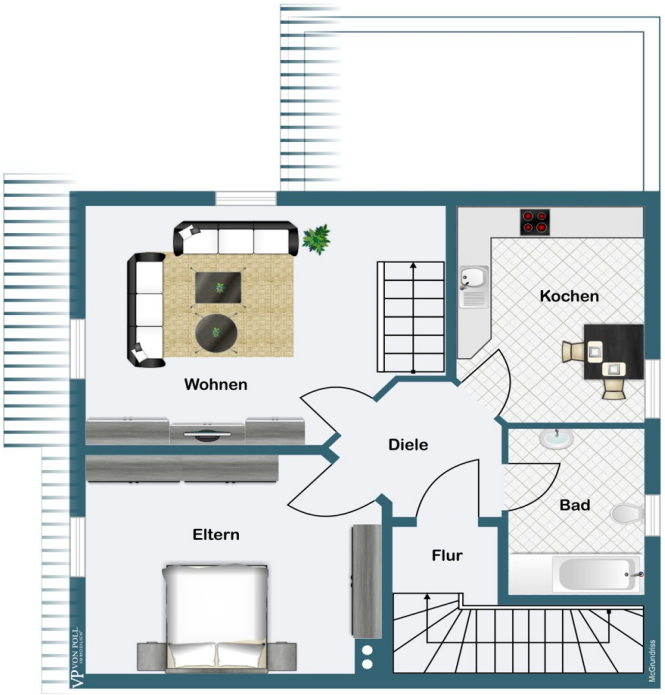
# ?? ???????

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ?? ???????

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ??????



Dachterrasse
Studio
DF
DF

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ??? ????? ????????

Diese beeindruckende Maisonette-Wohnung ist eine absolute Rarität und besticht durch ihre Großzügigkeit und den besonderen Charme. In einer ansprechenden Wohnanlage, die ausschließlich von Anwohnern befahren wird, erleben Sie die Vorzüge eines ruhigen und dennoch zentralen Lebens. Alle wichtigen Nahversorgungseinrichtungen sowie die Autobahn sind in kürzester Zeit erreichbar, und auch die wunderschöne Stadt Regensburg ist nur wenige Minuten entfernt. Raumaufteilung und Design: Die Wohnung befindet sich in einem eleganten Zweifamilienhaus und vermittelt durch ihre zwei Wohnebenen ein echtes Hausgefühl. Beim Betreten empfängt Sie eine einladende Diele mit ausreichend Platz für eine Garderobe. Die moderne Küche ist mit einer stilvollen Einbauküche ausgestattet, die hochwertige Markengeräte bietet. Eine kleine Theke schafft einen gemütlichen Essplatz. Das Badezimmer begeistert mit einer Badewanne und großzügigem Tageslicht. Hier harmoniert ein zeitloses Fliesendesign mit einer wohligen Atmosphäre. Das Schlafzimmer in der ersten Wohnebene ist großzügig geschnitten und bietet viel Raum für Ihre persönlichen Möbel. Optional können die Wohnbereiche flexibel genutzt werden, sodass das zweite Stockwerk als geräumiges Schlafzimmer eingerichtet werden kann. Gemütliche Essbereiche und lichtdurchflutete Wohnräume: Das große Esszimmer kann genauso mit einer einladenden Ecksitzbank und einem großen Tisch mit Podest ausgestattet werden – der ideale Ort für gesellige Abende mit Freunden und Familie. Eine elegante Holztreppe führt in die obere Wohnebene, wo Sie einen lichtdurchfluteten Wohnraum mit hohen Decken erwartet. Das große Panoramafenster sorgt für ein angenehmes Raumgefühl und viel Tageslicht, ideal für ein gemütliches Wohnzimmer mit einem kleinen Homeoffice-Bereich. Das Highlight - Ihre private Dachterrasse: Ein absolutes Highlight dieser Wohnung ist die großzügige Dachterrasse, die Ihnen einen atemberaubenden Rundumblick bietet. Hier können Sie eine gemütliche Sitzlounge und Pflanzenarrangements einrichten, um an warmen Tagen entspannte Stunden im Freien zu verbringen. Der Balkon ist zudem mit einem Wasseranschluss für das Gießen von Pflanzen und einem Stromanschluss für Beleuchtung oder Grill ausgestattet. Hochwertige Ausstattung und praktische Vorteile: Die Wohnung ist teilweise mit hochwertigen Vinyl- und Parkettböden ausgestattet, während Küche, Diele und Badezimmer mit stilvollen Fliesen überzeugen. Zu den weiteren Vorzügen gehören eine eigene Garage mit Stromanschluss sowie ein zusätzlicher Stellplatz direkt vor der Garage. Ein großer Hobbyraum rundet dieses erstklassige Angebot ab. Diese Maisonette-Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Lebensqualität. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit! Lassen Sie sich dieses Wohnparadies nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ????????????? ??? ???????

Diese beeindruckende Maisonette-Wohnung ist eine absolute Rarität und besticht durch ihre Großzügigkeit und den besonderen Charme. In einer ansprechenden Wohnanlage, die ausschließlich von Anwohnern befahren wird, erleben Sie die Vorzüge eines ruhigen und dennoch zentralen Lebens. Alle wichtigen Nahversorgungseinrichtungen sowie die Autobahn sind in kürzester Zeit erreichbar, und auch die wunderschöne Stadt Regensburg ist nur wenige Minuten entfernt.
- Raumaufteilung und Design - Elegantes Zweifamilienhaus: Wohncharakter durch zwei Wohnebenen.
- Einladende Diele: Platz für eine Garderobe.
- Moderne Küche: Stilvolle Einbauküche mit hochwertigen Markengeräten – keine Billiggeräte.
- Badezimmer: Badewanne, viel Tageslicht und zeitloses Fliesendesign.
- Schlafzimmer: Großzügig geschnitten, flexibel nutzbar.
Gemütliche Essbereiche und lichtdurchflutete Wohnräume
- Großes Esszimmer, Möglichkeit für eine große Ecksitzbank und großer Tisch für gesellige Abende.
- Lichtdurchfluteter Wohnraum: Hohe Decken, großes Panoramafenster in der oberen Wohnebene – ideal für Wohnzimmer und Homeoffice.
- Das Highlight - Ihre private Dachterrasse: Geräumige Dachterrasse: Atemberaubender Rundumblick, Platz für Sitzlounge und Pflanzen – perfekt für entspannte Stunden im Freien.
Balkon mit Wasser- und Stromanschluss: Ideal für das Gießen von Pflanzen und die Nutzung von Beleuchtung oder Grill.
- Hochwertige Ausstattung und praktische Vorteile: Bodenbeläge mit Hochwertigen Vinyl- und Parkettboden; stilvolle Fliesen in Küche, Diele und Badezimmer.
- Zusätzliche Vorteile: Eigene Garage mit Stromanschluss, Stellplatz vor der Garage, großer Hobbyraum mit Waschbecken und Waschmaschinenanschluss sowie ein gemeinsamer Trocknerraum.
- Kein Hausgeld: Ein erheblicher Vorteil gegenüber anderen Eigentumswohnungen.
- Viel Stauraum: Keller, ausgebauter Spitzboden und zahlreiche Lagerflächen.
- Lagebeschreibung: Beliebte Gärtnersiedlung, Ruhige, familienfreundliche Nachbarschaft.
- Einkaufsmöglichkeiten: Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und Fachgeschäfte in unmittelbarer Nähe.
Gastronomisches Angebot: Vielfältige lokale Restaurants und Cafés.
- Verkehrsanbindung: Nahegelegene Autobahn für schnellen Zugang nach Regensburg

und ins Umland.
Öffentliche Verkehrsmittel: Gut ausgebaut, schnelle Verbindungen in die Innenstadt.
Weitere öffentliche Parkplätze: In nur 2 Minuten Fußmarsch erreichbar.
- Naherholungsgebiete: In unmittelbarer Nähe, wie der Guggenberger See, ideal für Freizeitaktivitäten.
Freizeitmöglichkeiten: Grünflächen, Parks und Spielplätze in der Umgebung.
- Hohe Lebensqualität: Ideal für Familien durch Schulen und Freizeitangebote vor Ort.
Diese Maisonette-Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit einem hohen Maß an Komfort und Lebensqualität. Überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Gelegenheit! Lassen Sie sich dieses Wohnparadies nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ??? ??? ??? ??????????

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Neutraubling, eingebettet in die charmante Gärtnersiedlung. Diese familienfreundliche Nachbarschaft zeichnet sich durch ihre ruhigen Straßen und die angenehme Nachbarschaftsatmosphäre aus. Hier genießen Sie die Vorzüge eines naturnahen Wohnens, während Sie gleichzeitig die Nähe zu städtischen Annehmlichkeiten schätzen. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, die alles für den täglichen Bedarf bieten. Supermärkte, Bäckereien und andere Fachgeschäfte sind schnell erreichbar, sodass Sie alles Nötige bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen können. Auch ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot sorgt dafür, dass Sie die lokale Kulinarik entdecken und genießen können. Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Dank der nahegelegenen Autobahn sind Sie in wenigen Minuten in Regensburg und profitieren von einer optimalen Anbindung an das überregionale Straßennetz. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind ebenfalls gut ausgebaut und bringen Sie schnell und bequem in die Innenstadt sowie zu anderen wichtigen Zielen in der Region. Die Gärtnersiedlung bietet zudem viele Freizeitmöglichkeiten, darunter Grünflächen und Parks, die zum Spazierengehen und Verweilen einladen. Für Familien gibt es zudem zahlreiche Spielplätze und Schulen in der Nähe, die eine hohe Lebensqualität garantieren. In dieser begehrten Lage verbinden sich Ruhe, Natur und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für all jene, die ein harmonisches und komfortables Zuhause suchen.

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ????? ???????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 20.9.2034. Endenergieverbrauch beträgt 141.00 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist E.

**??????? ????????: 24119028 - 93073 Neutraubling**

# ??????????? ?????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11  ??????????????
E-Mail: regensburg@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com