

Regensburg / Ziegetsdorf

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

????????? ??????????: 25119009a



???? ??????: 295.000 EUR • ??????????: ca. 58 m² • ??????????: 2.5

???????? ??????????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

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

???????? ??????????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25119009a	????? ???????	295.000 EUR
?????????????	ca. 58 m ²	?????????????	???????
?????? ???????	???????????????? ??????	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	1		
????????	2.5		
????????????? ??? ????????????	1	????? ??????????????	2023
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1984	?????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ???????????, 18000 EUR (???????)	?????????	WC ??????????????, ??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?????????????? ????????????

???????????	?????????? ???????????	??????????????????	VERBRAUCH
???????????		???????????	
????? ????????????	??????	???????	123.50 kWh/m ² a
??????????????	21.02.2029	??????????????	
??????????????????		??????????????	
?????? ???		?????????????	D
????? ????????????	??????	??????????????	
		???????????	
		????? ??????????????	1984
		?????????? ?? ??	
		??????????????	
		??????????????????	

??????? ????????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?? ????????



??????? ???????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?? ?????????



??????? ???????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?? ????????



???????? ?????????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?? ?????????



???????? ?????????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?? ?????????



??????? ???????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?? ????????



???????? ??????????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

???????



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

??????? ???????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

??? ?????? ???????????

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 Duschköglichkeit 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.

??????? ???????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

???????????????? ???? ??????????

- 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

??????? ???????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

??? ??? ??? ???????????

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.

???????? ??????????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?????? ?????????????????

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.

???????? ??????????: 25119009a - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

?????????????? ???????????????????

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

Gerald Loers

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

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com