

Regensburg / Ziegetsdorf

## Charmanter Wohnraum mit Balkonidylle – frisch modernisiert & bezugsfrei

Objektnummer: 25119009ad



KAUFPREIS: 269.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 58 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25119009ad                             |
| Wohnfläche   | ca. 58 m²                              |
| Dachform     | Satteldach                             |
| Etage        | 1                                      |
| Zimmer       | 2.5                                    |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1984                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage,<br>20000 EUR (Verkauf) |

|                               |                                                                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis                     | 269.000 EUR                                                                             |
| Wohnung                       | Etagenwohnung                                                                           |
| Provision                     | Käuferprovision<br>beträgt 2,6775 %<br>(inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Modernisierung /<br>Sanierung | 2023                                                                                    |
| Bauweise                      | Massiv                                                                                  |
| Ausstattung                   | Gäste-WC, Garten/<br>mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                               |

Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

|                            |                |                             |                |
|----------------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
| Heizungsart                | Zentralheizung | Energieausweis              | VERBRAUCH      |
| Wesentlicher Energieträger | Gas            | Endenergieverbrauch         | 123.50 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 21.02.2029     | Energie-Effizienzklasse     | D              |
| Befuerung                  | Gas            | Baujahr laut Energieausweis | 1984           |

Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – einer modernen und hochwertig ausgestatteten Wohnung in einer der begehrtesten Wohnlagen im Regensburger Süden. Inmitten einer ruhigen, gepflegten Wohnanlage erwartet Sie hier ein echtes Wohnjuwel mit großzügigem Südbalkon und traumhaftem Blick in die idyllische Gartenanlage. Mit rund 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche präsentiert sich diese frisch modernisierte 2-Zimmer-Wohnung als perfekte Wahl für Paare oder kleine Familien, die Wert auf Komfort, Stil und eine durchdachte Raumaufteilung legen. Der große Südbalkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein – ob mit Lounge-Möbeln oder beim sommerlichen Grillabend – und bietet einen herrlichen Blick ins gepflegte Grün. Schon beim Eintreten empfängt Sie ein einladendes Entrée mit Platz für Garderobe und stilvoller Note. Direkt angrenzend das Gäste-WC – modern ausgestattet mit großformatigen grauen Feinsteinzeugfliesen, hochwertiger Keramik und geschmackvollen Armaturen – ein echter Komfortbonus für Ihren Alltag. Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich ist das Herzstück der Wohnung. Große Fensterfronten fluten die Räume mit Tageslicht und öffnen den Blick ins Grüne. Der neu verlegte Eichendielen-Parkettboden sorgt für eine behagliche, elegante Atmosphäre. Hier ist reichlich Platz für eine gemütliche Sofalandschaft und einen großzügigen Essbereich für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Die angrenzende Design-Küche ist ein echtes Highlight: Ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten, weißen Hochglanzfronten und einer stilvollen Arbeitsplatte überzeugt sie durch Funktionalität und Ästhetik – ein idealer Ort für alle, die gerne und gut kochen. Das ruhig gelegene Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Bett und einen geräumigen Kleiderschrank. Große Fenster sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und einen angenehmen Start in den Tag. Besonders komfortabel: das direkt angeschlossene, top-moderne Badezimmer. Mit edlem Feinsteinzeug, moderner Badewanne mit Duschfunktion und Glasabtrennung, stilvoller LED-Beleuchtung sowie einem eleganten Waschtisch mit großem Spiegel – hier trifft Funktion auf Design. Ein separater Bereich für Waschmaschine und Trockner ist ebenfalls vorhanden. Abgerundet wird das Angebot durch ein eigenes Kellerabteil sowie einen Tiefgaragen-Stellplatz (zzgl. 20.000 Euro, kein Duplex!), der Ihr Fahrzeug sicher und komfortabel unterbringt. Nutzen Sie die Chance auf diese exklusive Wohnung mit besonderem Flair und lassen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung begeistern – ein Wohntraum, den Sie nicht verpassen sollten!

Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Ausstattung und Details

- 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 (20.000 Euro - kein Duplex-Parker) und eigenes Kellerabteil

Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Alles zum Standort

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 Wohngegenden 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.

Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 21.2.2029.  
Endenergieverbrauch beträgt 123.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der  
Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1984. Die  
Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 Regensburg

E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)