

Regensburg / Ziegetsdorf

# Charmanter Wohnraum mit Balkonidylle – frisch modernisiert & bezugsfrei

**CODICE OGGETTO: 25119009ad**



**PREZZO D'ACQUISTO: 269.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 58 m<sup>2</sup> • VANI: 2.5**

CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25119009ad
Superficie netta	ca. 58 m <sup>2</sup>
Tipologia tetto	a due falde
Piano	1
Vani	2.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1984
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 20000 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	269.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualficazione	2023
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Bagni di servizio, Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	123.50 kWh/m <sup>2</sup> a
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	21.02.2029	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1984

CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## La proprietà



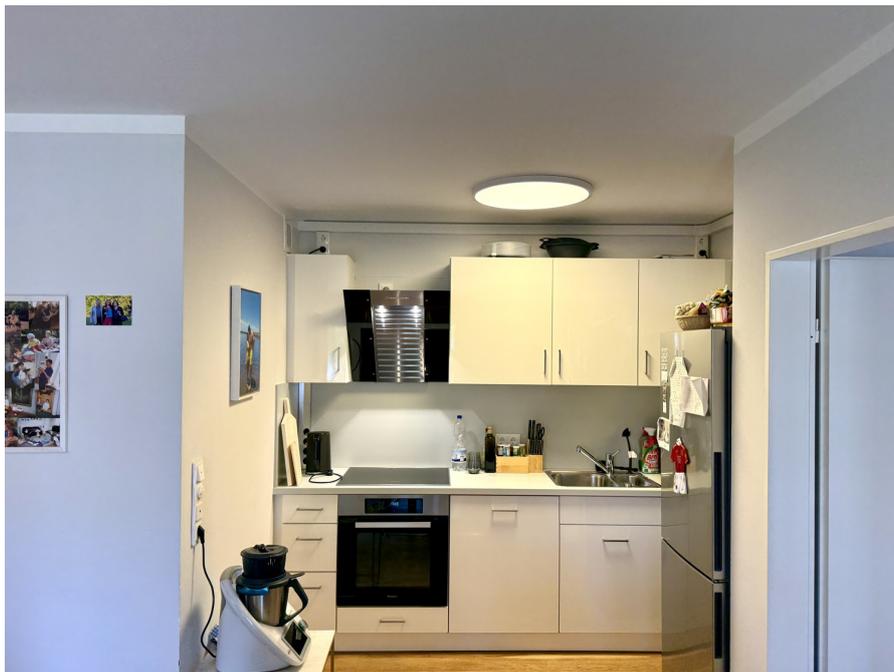
CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## La proprietà



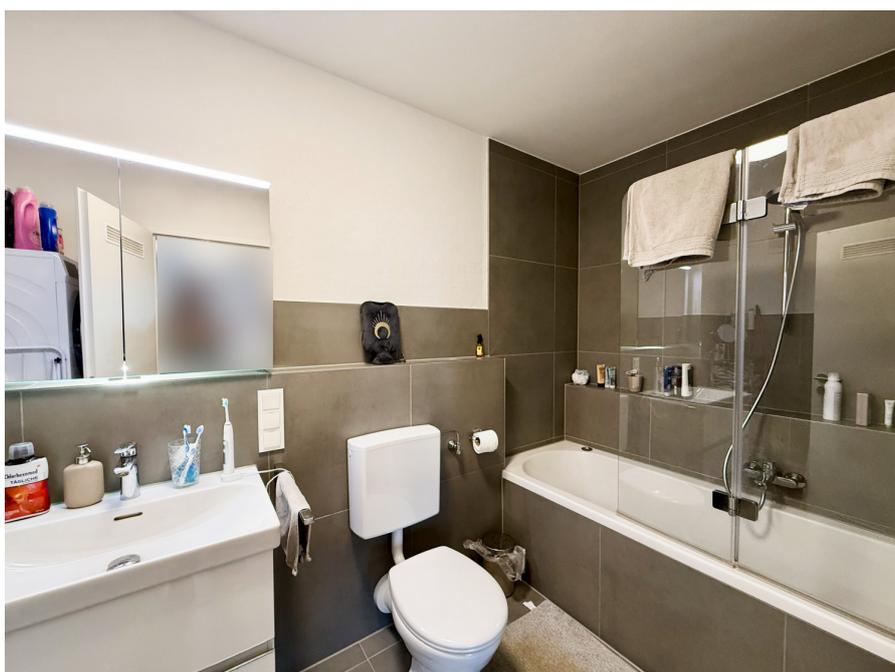
CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## La proprietà



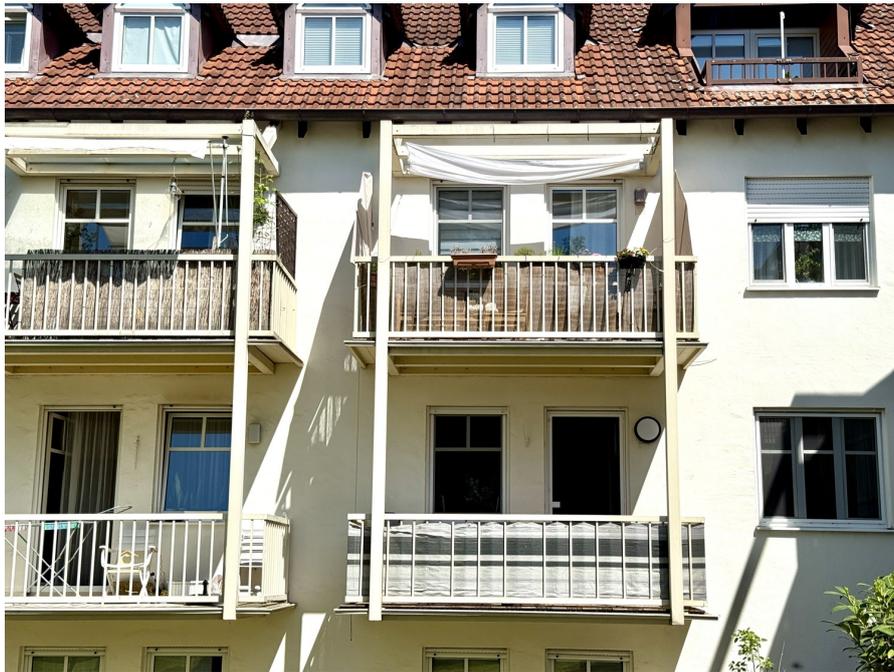
CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf

## Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

**CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## Una prima impressione

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!

**CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## Dettagli dei servizi

- 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

**CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## Ulteriori informazioni

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.

**CODICE OGGETTO: 25119009ad - 93051 Regensburg / Ziegetsdorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)