

Regensburg / Prüfening

# Reserviert - Licht, Luft & Lebensfreude – Ihr neuer Wohnraum im Regensburger Westen

Objektnummer: 25119031



KAUFPREIS: 375.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 70 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3.5

**Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

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

**Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Auf einen Blick

|              |                                        |
|--------------|----------------------------------------|
| Objektnummer | 25119031                               |
| Wohnfläche   | ca. 70 m²                              |
| Etage        | 2                                      |
| Zimmer       | 3.5                                    |
| Schlafzimmer | 1                                      |
| Badezimmer   | 1                                      |
| Baujahr      | 1999                                   |
| Stellplatz   | 1 x Tiefgarage, 20000<br>EUR (Verkauf) |

|             |                                                                                      |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Kaufpreis   | 375.000 EUR                                                                          |
| Wohnung     | Etagenwohnung                                                                        |
| Provision   | Käuferprovision beträgt<br>2,6775 % (inkl. MwSt.)<br>des beurkundeten<br>Kaufpreises |
| Bauweise    | Massiv                                                                               |
| Ausstattung | Garten/-mitbenutzung,<br>Einbauküche, Balkon                                         |

**Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Auf einen Blick: Energiedaten

| Heizungsart                | Fussbodenheizung | Energieinformationen        | VERBRAUCH     |
|----------------------------|------------------|-----------------------------|---------------|
| Wesentlicher Energieträger | Erdgas leicht    | Endenergie-verbrauch        | 62.20 kWh/m²a |
| Energieausweis gültig bis  | 16.11.2028       | Energie-Effizienzklasse     | B             |
| Befuerung                  | Gas              | Baujahr laut Energieausweis | 1999          |

**Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## Die Immobilie



**Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## Die Immobilie



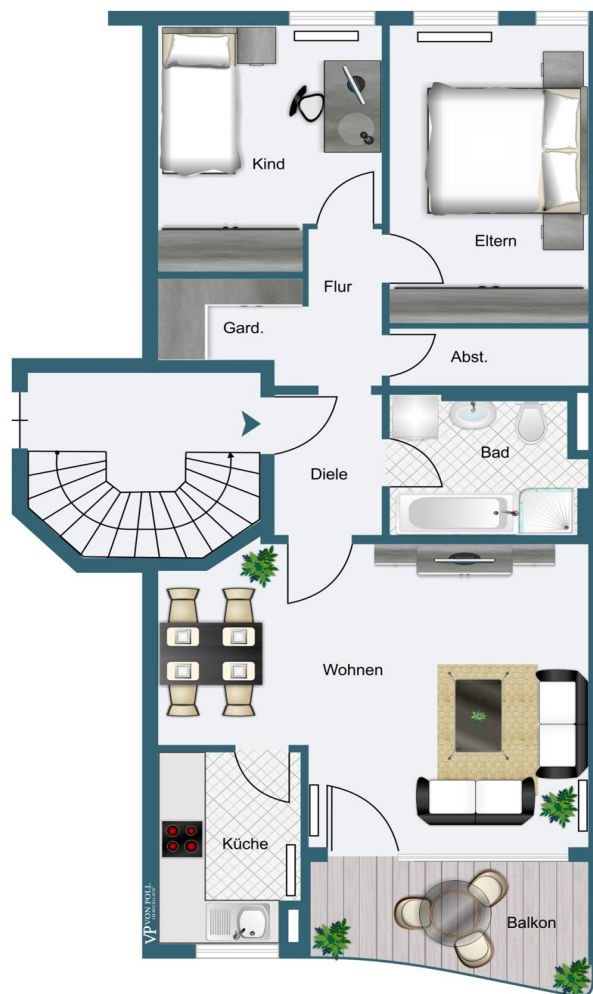
**Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## **Die Immobilie**



Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## 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: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Ein erster Eindruck

Willkommen in dieser charmanten Wohnung im beliebten Regensburger Westen – im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage gelegen, eröffnet sich Ihnen ein Wohngefühl, das Weite, Licht und Qualität vereint.

Bereits beim Betreten empfängt Sie die einladende Diele mit Platz für Ihre Garderobe – ein aufgeräumter erster Eindruck mit praktischem Abstellraum inklusive. Von hier aus gelangt man in alle Räume – durchdacht, funktional und dennoch voller Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großen, sonnigen Dachterrasse. Dank der Südausrichtung genießen Sie hier ganztägig Sonne und einen traumhaft freien Ausblick über die grüne Umgebung. Ob Frühstück unter freiem Himmel oder ein entspanntes Glas Wein zum Sonnenuntergang – dieser Platz ist ein echtes Highlight.

Die moderne Einbauküche ist offen in den Wohnbereich integriert und mit allen technischen Geräten ausgestattet. Helle Fronten, viel Arbeitsfläche und ein durchdachtes Stauraumkonzept schaffen einen Ort, an dem Kochen zum Genuss wird – ob für sich selbst oder in geselliger Runde.

Das stilvoll modernisierte Badezimmer überzeugt mit klaren Linien, großformatigen Fliesen und einer hochwertigen, bodentiefen Glasdusche – ein Ort zum Durchatmen und Wohlfühlen. Auch die weiteren Ausstattungsdetails wie der elegante Waschtisch und die Nischenregale sorgen für eine rundum gelungene Funktionalität.

Die Schlafzimmer – ob als Eltern-, Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer genutzt – überzeugen mit Ruhe, Licht und Blick ins Grüne. Besonders schön: Vom Kinder- und Schlafzimmer aus schweift der Blick über die imposante Seenanlage der Wohnanlage – Naturgenuss inklusive.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Vinylparkettböden ausgestattet, die nicht nur optisch ein warmes Wohngefühl erzeugen, sondern auch in puncto Pflege und Alltagsauglichkeit überzeugen.

Ein weiteres Plus: Der Energieausweis weist sehr gute Werte auf – ein Zeichen für die durchdachte und moderne Bauweise dieser Immobilie.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen jederzeit komfortables und

witterungsgeschütztes Parken ermöglicht. Der Stellplatz ist im Kaufpreis mit 20.000?Euro angesetzt und rundet das Angebot sinnvoll ab – gerade in einer Wohnlage mit begrenztem Parkraum ein echter Pluspunkt.

Ebenso steht Ihnen ein großer, gemauerter Kellerraum zur Verfügung, der viel Platz für Stauraum, Hobby oder Saisonales bietet. Ob Fahrräder, Sportgeräte oder Hausrat – hier ist alles ordentlich und sicher untergebracht.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung – individuell, persönlich und kompetent.

Diese besondere Wohnung überzeugt durch Lage, Ausstattung und Ausblick gleichermaßen – und lässt sich am besten bei einem persönlichen Termin erleben. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Wohnqualität vor Ort begeistern.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause – mit Erfahrung, Fingerspitzengefühl und echter Leidenschaft für Immobilien.

**Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Ausstattung und Details

**Die Wohnanlage – Architektur, die Geborgenheit schafft**

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnanlagen Regensburgs – dem sogenannten Lilienpark, einem mehrfach ausgezeichneten Projekt des renommierten Bauträgers Bauteam Tretzel.

Was diese Anlage so besonders macht, ist das ganzheitliche Konzept aus Architektur, Natur und Lebensqualität: Um eine liebevoll angelegte Wasserlandschaft mit Spazierwegen, Brücken und Inseln gruppieren sich elegante Mehrfamilienhäuser – eingebettet in eine ruhige, grüne Umgebung mit hoher Aufenthaltsqualität.

Dabei wurde größter Wert auf hochwertige Baumaterialien, energieeffiziente Haustechnik und eine langlebige, pflegeleichte Ausstattung gelegt. Die kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung sorgt für ein angenehmes Raumklima, während die energieoptimierte Bauweise geringe Nebenkosten garantiert.

Ein Dienstleistungszentrum mit Cafeteria, Feinkostläden, Friseur und Reinigung, gepaart mit Hausmeister-, Gärtner- und Reinigungsservice, sorgt für Komfort im Alltag – ideal für Berufstätige, Familien und alle, die Wert auf ein gepflegtes, ruhiges Wohnumfeld legen.

Hier wohnen Sie nicht nur – Sie leben in einer Oase der Ruhe mitten in der Stadt.

**Die Ausstattung im Überblick:**

- ca. 70?m<sup>2</sup> Wohnfläche aufgeteilt in 3 Zimmer

**Obergeschoss**

- Sonniger Süd-Dachterrassenbalkon mit Weitblick

- Hochwertiger Vinylparkettboden in allen Wohnräumen

- Offene Einbauküche mit vollständiger Geräteausstattung

- Modernisiertes Bad mit bodentiefer Glasdusche

- Großzügiger Dielenbereich mit Garderobe

- Separater Abstellraum in der Wohnung

- Kunststofffenster mit Stahlkern & UV-Beschichtung

- großer Abstell- Kellerraum

- Tiefgaragenplatz (kein Duplex) 20.000 Euro

- Kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung

- Energieeffizienter Zustand: Endenergieverbrauch nur 62,2?kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieklasse B

Baujahr 1999, Tretzel-Bauqualität

**Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Alles zum Standort

Willkommen in dieser charmanten Wohnung im beliebten Regensburger Westen – im 2. Obergeschoss einer gepflegten Wohnanlage gelegen, eröffnet sich Ihnen ein Wohngefühl, das Weite, Licht und Qualität vereint.

Bereits beim Betreten empfängt Sie die einladende Diele mit Platz für Ihre Garderobe – ein aufgeräumter erster Eindruck mit praktischem Abstellraum inklusive. Von hier aus gelangt man in alle Räume – durchdacht, funktional und dennoch voller Atmosphäre.

Das Herzstück der Wohnung ist zweifellos der offene Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur großen, sonnigen Dachterrasse. Dank der Südausrichtung genießen Sie hier ganztägig Sonne und einen traumhaft freien Ausblick über die grüne Umgebung. Ob Frühstück unter freiem Himmel oder ein entspanntes Glas Wein zum Sonnenuntergang – dieser Platz ist ein echtes Highlight.

Die moderne Einbauküche ist offen in den Wohnbereich integriert und mit allen technischen Geräten ausgestattet. Helle Fronten, viel Arbeitsfläche und ein durchdachtes Stauraumkonzept schaffen einen Ort, an dem Kochen zum Genuss wird – ob für sich selbst oder in geselliger Runde.

Das stilvoll modernisierte Badezimmer überzeugt mit klaren Linien, großformatigen Fliesen und einer hochwertigen, bodentiefen Glasdusche – ein Ort zum Durchatmen und Wohlfühlen. Auch die weiteren Ausstattungsdetails wie der elegante Waschtisch und die Nischenregale sorgen für eine rundum gelungene Funktionalität.

Die beiden Schlafzimmer – eines als klassisches Elternschlafzimmer, das andere ideal als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer – überzeugen durch Ruhe, Helligkeit und einen stimmungsvollen Ausblick. Besonders schön: Von beiden Zimmern schweift der Blick über die imposante Seenanlage der Wohnanlage – Naturgenuss inklusive, direkt beim Aufwachen.

Die gesamte Wohnung ist mit hochwertigen Vinylparkettböden ausgestattet, die nicht nur optisch ein warmes Wohngefühl erzeugen, sondern auch in puncto Pflege und Alltagsauglichkeit überzeugen.

Ein weiteres Plus: Der Energieausweis weist sehr gute Werte auf – ein Zeichen für die durchdachte und moderne Bauweise dieser Immobilie.

Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz, der Ihnen jederzeit komfortables und

witterungsgeschütztes Parken ermöglicht. Der Stellplatz ist im Kaufpreis mit 20.000?Euro angesetzt und rundet das Angebot sinnvoll ab – gerade in einer Wohnlage mit begrenztem Parkraum ein echter Pluspunkt.

Ebenso steht Ihnen ein großer, gemauerter Kellerraum zur Verfügung, der viel Platz für Stauraum, Hobby oder Saisonales bietet. Ob Fahrräder, Sportgeräte oder Hausrat – hier ist alles ordentlich und sicher untergebracht.

Gerne stehen wir Ihnen für eine Besichtigung zur Verfügung – individuell, persönlich und kompetent.

Diese besondere Wohnung überzeugt durch Lage, Ausstattung und Ausblick gleichermaßen – und lässt sich am besten bei einem persönlichen Termin erleben. Vereinbaren Sie noch heute Ihren Besichtigungstermin und lassen Sie sich von der Wohnqualität vor Ort begeistern.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und begleiten Sie gerne auf dem Weg zu Ihrem neuen Zuhause – mit Erfahrung, Fingerspitzengefühl und echter Leidenschaft für Immobilien.

**Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 16.11.2028.

Endenergieverbrauch beträgt 62.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Erdgas leicht.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1999.

Die Energieeffizienzklasse ist B.

**Objektnummer: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## **Ansprechpartner**

**Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:**

**Gerald Loers**

---

**Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg**

**Tel.: +49 941 - 44 80 26 0**

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

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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