

Regensburg

Wohnen am Fuße der Winzerer Höhen – charmante Wohnung mit Sonnenterrasse!

Objektnummer: 25119043



MIETPREIS: 770 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 78,68 m² • ZIMMER: 2.5

Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

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

Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25119043
Wohnfläche	ca. 78,68 m ²
Zimmer	2.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1960
Stellplatz	1 x Carport

Mietpreis	770 EUR
Nebenkosten	150 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Modernisierung / Sanierung	2007
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche

Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergieverbrauch	103.10 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	09.10.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1960

Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

Die Immobilie



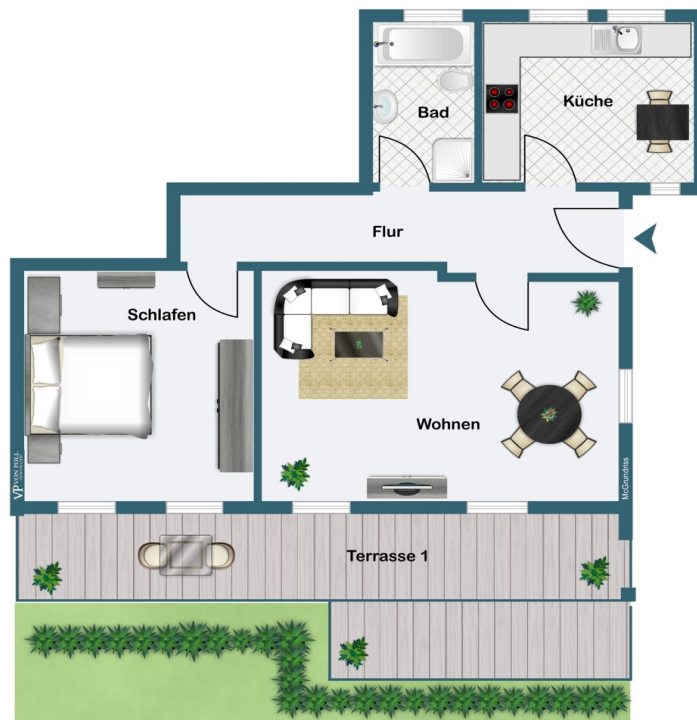
Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

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: 25119043 - 93059 Regensburg

Ein erster Eindruck

In einer der begehrtesten Wohnlagen Regensburgs – direkt unterhalb der Winzerer Höhen – liegt diese großzügige und gepflegte 2-Zimmer-Einliegerwohnung mit separatem Eingang, sonniger Terrasse und herrlich ruhigem Wohnumfeld. Nur wenige Schritte trennen Sie von den umliegenden Wäldern und Feldern – und dennoch erreichen Sie Stadtamhof oder die Altstadt fußläufig in wenigen Minuten.

Die rund 79 m² große Wohnung befindet sich im Untergeschoss eines gepflegten Hauses in einer ruhigen Anwohnerstraße in Regensburg-Steinweg. Durch die Hanglage ist die Südseite der Wohnung ebenerdig zum Garten hin ausgerichtet – mit Zugang zur eigenen, teilweise überdachten Terrasse. Die Nordseite liegt straßenseitig im Souterrain mit klassischen Kellerfenstern – eine Kombination, die für ein angenehmes Wohngefühl mit viel Licht sorgt.

Die Raumaufteilung ist durchdacht und komfortabel: Ein großzügiges Wohnzimmer mit zwei Fenstertüren zur Terrasse, ein helles Schlafzimmer mit Südausrichtung, eine Wohnküche mit Einbauküche sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Fußbodenheizung bilden den Kern der Wohnung. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen geräumigen Flur mit Einbauschränk.

Die Ausstattung umfasst u.ä. moderne Fenster und Türen, Laminat- und Korkböden in den Wohnräumen, Fliesen im Bad, sowie eine Einbauküche inkl. Geschirrspüler, Herd, Dunstabzug und sogar Waschmaschine. Die Terrasse ist eingefasst durch eine grüne Hecke und bietet herrliche Ruhe und Privatsphäre – auf Wunsch ist eine Gartenmitbenutzung möglich.

Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

Ausstattung und Details

Der Besichtigungstermin findet am Samstag, den 29.11.2025, um 14:00 Uhr und alternativ am Dienstag 02.12.25 um 16.00 Uhr statt. Wir bitten um vorherige Anmeldung ausschließlich über das Kontaktformular mit aussagekräftiger Bewerbung. AUFGRUND DER ZAHLREICHEN ANFRAGEN SIND KEINE TELEFONANRUFE MÖGLICH.

Ausstattung und Highlights:

- Ca. 68,43?m² Wohnfläche zzgl. ca. 10,25?m² Terrassenanteil
- Separater Zugang über eigene Außentreppe
- Großzügiges Wohnzimmer mit zwei bodentiefen Fenstern zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Südausrichtung, zwei Fenstern, ruhige Lage
- Wohnküche mit Einbauküche inkl. Herd (Ceranfeld), Kühlschrank, Geschirrspüler, Waschmaschine, Dunstabzug
- Badezimmer mit Dusche, Wanne, Handtuchheizkörper, Waschtisch, elektrischer Fußbodenheizung
- Kork- und Laminatböden, Bad gefliest
- Moderne Fenster & Türen
- Teilüberdachte Terrasse mit Hecke und Blick ins Grüne
- Anschluss an zentrale Heizungsanlage mit Solarthermie
- Carport

Ruhige Lage in gepflegter Anwohnerstraße, Landschaftsschutzgebiet Winzerer Höhen direkt angrenzend

Weniger als 1 km zur Altstadt – fußläufig oder per Fahrrad gut erreichbar

Der Besichtigungstermin findet am Samstag, den 29.11.2025, um 14:00 Uhr und alternativ am Dienstag 02.12.25 um 16.00 Uhr statt. Wir bitten um vorherige Anmeldung ausschließlich über das Kontaktformular mit aussagekräftiger Bewerbung. AUFGRUND DER ZAHLREICHEN ANFRAGEN SIND KEINE TELEFONANRUFE MÖGLICH.

Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

Alles zum Standort

Der Besichtigungstermin findet am Samstag, den 29.11.2025, um 14:00 Uhr und alternativ am Dienstag 02.12.25 um 16.00 Uhr statt. Wir bitten um vorherige Anmeldung ausschließlich über das Kontaktformular mit aussagekräftiger Bewerbung. AUFGRUND DER ZAHLREICHEN ANFRAGEN SIND KEINE TELEFONANRUFE MÖGLICH.

Diese Wohnung liegt in absolut bevorzugter Lage von Regensburg – ruhig, grün, naturnah und doch zentrumsnah. Die Winzerer Höhen gelten als eines der schönsten Wohngebiete der Stadt: Spazierwege und Natur direkt vor der Haustür, dazu perfekte Anbindung in alle Richtungen. Die Autobahnauffahrt Pfaffenstein (A93) ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie Einkaufsmöglichkeiten, Nahversorgung und Bushaltestellen.

Ob für Berufstätige, Paare oder Einzelpersonen – diese Wohnung bietet ein außergewöhnlich hohes Maß an Wohnqualität in einer der besten Lagen der Stadt.

Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 9.10.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 103.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1960.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Unser Service für Sie als Eigentümer: Wir bewerten gern kostenfrei Ihre Immobilie entsprechend dem aktuellen Marktwert, entwickeln eine Ihrem Objekt angepasste Verkaufsstrategie und stehen Ihnen bis zum erfolgreichen Verkauf zur Verfügung. VON POLL IMMOBILIEN steht als Maklerunternehmen mit seinen Mitarbeitern und Kollegen für die Werte Seriosität, Zuverlässigkeit und Diskretion. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen. Wir können Ihnen bereits in den ersten Gesprächen mitteilen, wie viele vorgemerkte Suchinteressenten wir haben. Kommen Sie einfach bei uns vorbei, rufen Sie uns an oder senden Sie uns eine E-Mail – wir freuen uns, Sie kennen zu lernen.

Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Veräußerer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen.

Im Fall des Kaufs/Anmietung der Immobilie, hat der Käufer/Mieter die ortsübliche Provision an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. Die Provision ist mit Wirksamwerden des Hauptvertrages fällig.

Objektnummer: 25119043 - 93059 Regensburg

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

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com