

**Regensburg / Prüfening**

# Réservé - Lumière, air et joie de vivre – votre nouvelle maison de rêve à Ratisbonne Ouest

**CODE DU BIEN: 25119031**



**PRIX D'ACHAT: 375.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 70 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 3.5**

**CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

**CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25119031	Prix d'achat	375.000 EUR
Surface habitable	ca. 70 m <sup>2</sup>	Type	Etage
Etage	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	3.5	État de la propriété	Excellent Etat
Chambres à coucher	1	Technique de construction	massif
Salles de bains	1	Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon
Année de construction	1999		
Place de stationnement	1 x Parking souterrain, 20000 EUR (Vente)		

**CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz naturel léger	Consommation finale d'énergie	62.20 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.11.2028	Classement énergétique	B
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1999

CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## La propriété



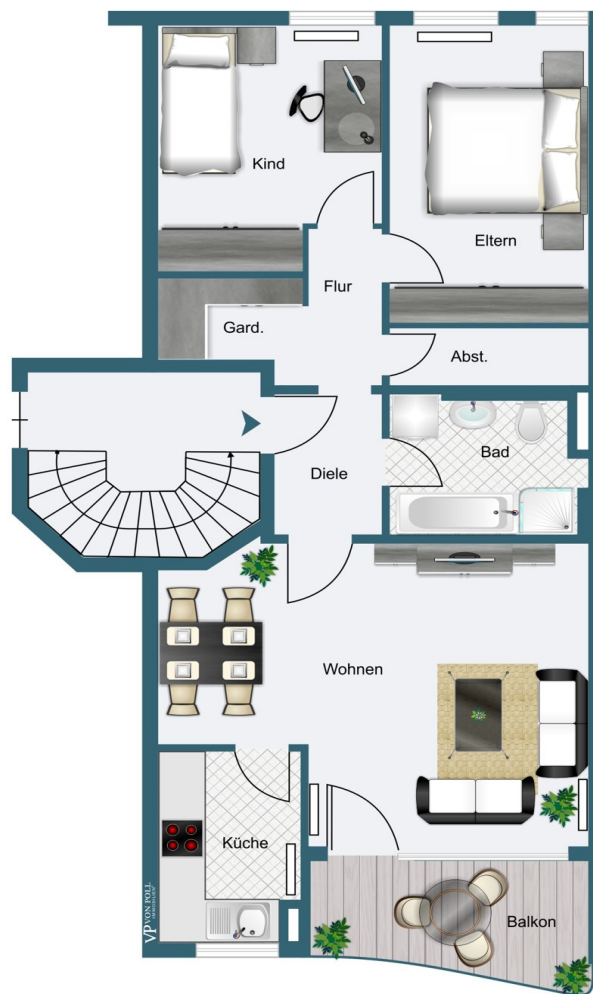
CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## La propriété



CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening

## Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Une première impression

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 Alltagstauglichkeit 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.

**CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Tout sur l'emplacement

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 Alltagstauglichkeit 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.

**CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Plus d'informations

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.

**CODE DU BIEN: 25119031 - 93049 Regensburg / Prüfening**

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

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

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

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