

Regensburg

Wohnen am FuÙe der Winzener Höhen – charmante Wohnung mit Sonnenterrasse!

????????? ??????????: 25119043



???? ??????????: 770 EUR • ??????????: ca. 78,68 m² • ??????????: 2.5

???????? ??????????: 25119043 - 93059 Regensburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25119043 - 93059 Regensburg

?? ??? ??????

| | | | |
|-----------------------|-------------------------------------|----------------------|--|
| ???????? ?????????? | 25119043 | ????? ?????????? | 770 EUR |
| ???????????? | ca. 78,68 m ² | ???????????? | 150 EUR |
| ????????? | 2.5 | ????????? | |
| ???????????? ??? | 1 | ???????????? | ??????? |
| ????????? | | ????? ?????????????? | 2007 |
| ???????????? | 1 | ????????? | ??????? |
| ????? ?????????????? | 1960 | ????????????? | |
| ?????? ?????????????? | 1 x ?????????? ??? ????????????? | ????????? | ?????????, ??????, ????????????????? ????????? |

???????? ??????????: 25119043 - 93059 Regensburg

?????????????? ????????????

| | | | |
|--------------------|------------------------|----------------------|-----------------------------|
| ??????????? | ?????????? ??????????? | ?????????????????? | VERBRAUCH |
| ??????????? | | ??????????? | |
| ????? ???????????? | ?????? | ??????? | 103.10 kWh/m ² a |
| ?????????????? | 09.10.2028 | ?????????????? | |
| ?????????????????? | | ?????????????? | |
| ?????????? ??? | | ????????????? | D |
| ????? ???????????? | ?????? | ??????????????? | |
| | | ??????????? | |
| | | ????? ?????????????? | 1960 |
| | | ?????????? ?? ?? | |
| | | ?????????????? | |
| | | ?????????????????? | |

???????? ??????????: 25119043 - 93059 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25119043 - 93059 Regensburg

?? ?????????



??????? ????????: 25119043 - 93059 Regensburg

?? ????????



???????? ??????????: 25119043 - 93059 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25119043 - 93059 Regensburg

?? ?????????



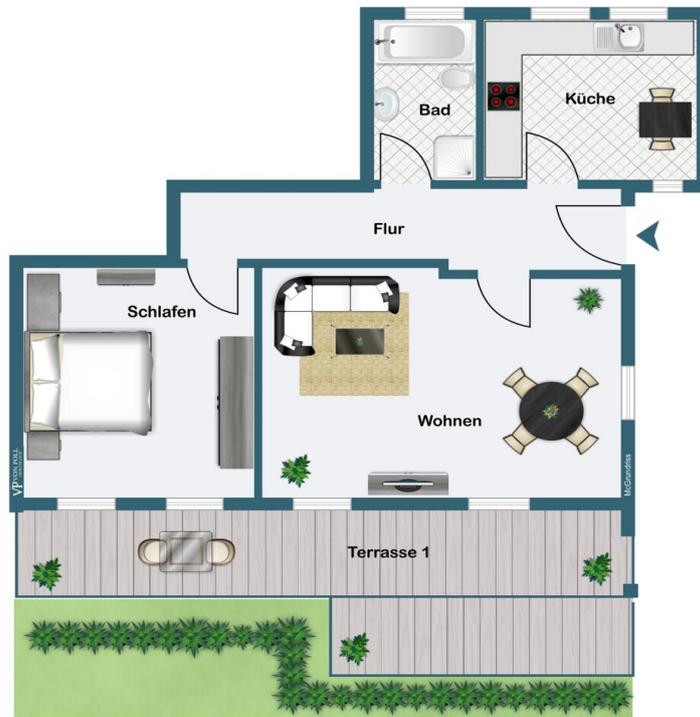
???????? ??????????: 25119043 - 93059 Regensburg

?? ?????????



??????? ???????: 25119043 - 93059 Regensburg

??????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ???????. ?? ?????? ?? ?????? ?? ?????. ??? ??
 ????????, ??? ?????? ?? ?????? ?? ?????? ?? ??????.

??????? ???????: 25119043 - 93059 Regensburg

??? ?????? ???????????

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. a. 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.

??????? ???????: 25119043 - 93059 Regensburg

????????????????? ??? ??????????

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 TELEFONANRUFEN MÖGLICH.

Ausstattung und Highlights:

- Ca. 68,43m² Wohnfläche zzgl. ca. 10,25m² 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 TELEFONANRUFEN MÖGLICH.

??????? ???????: 25119043 - 93059 Regensburg

??? ??? ??? ???????????

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 TELEFONANRUFEN 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.

??????? ????????: 25119043 - 93059 Regensburg

????? ????????????????

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.

???????? ??????????: 25119043 - 93059 Regensburg

????????????? ??????????????????

?? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

E-Mail: regensburg@von-poll.com

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com