

Regensburg

# Versteckte Gartenresidenz – Premium- Wohngefühl mitten im Zentrum!

*Codice oggetto: 26119006*



**PREZZO D'ACQUISTO: 335.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 56,41 m<sup>2</sup> • VANI: 1.5**

**Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg**

- 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: 26119006 - 93047 Regensburg**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26119006	Prezzo d'acquisto	335.000 EUR
Superficie netta	ca. 56,41 m <sup>2</sup>	Appartamento	Piano
DISPONIBILE DAL	22.02.2026	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Piano	2	Stato dell'immobile	Come nuovo
Vani	1.5	Tipologia costruttiva	massiccio
Camere da letto	1	Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile
Bagni	1		
Anno di costruzione	2021		
Garage/Posto auto	1 x Parcheggio interrato, 26000 EUR (Vendita)		

Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento	Certificazione energetica	Attestato Prestazione Energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo energetico	41.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	29.07.2031	Classe di efficienza energetica	A
Fonte di alimentazione	Gas	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	2021

Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## La proprietà



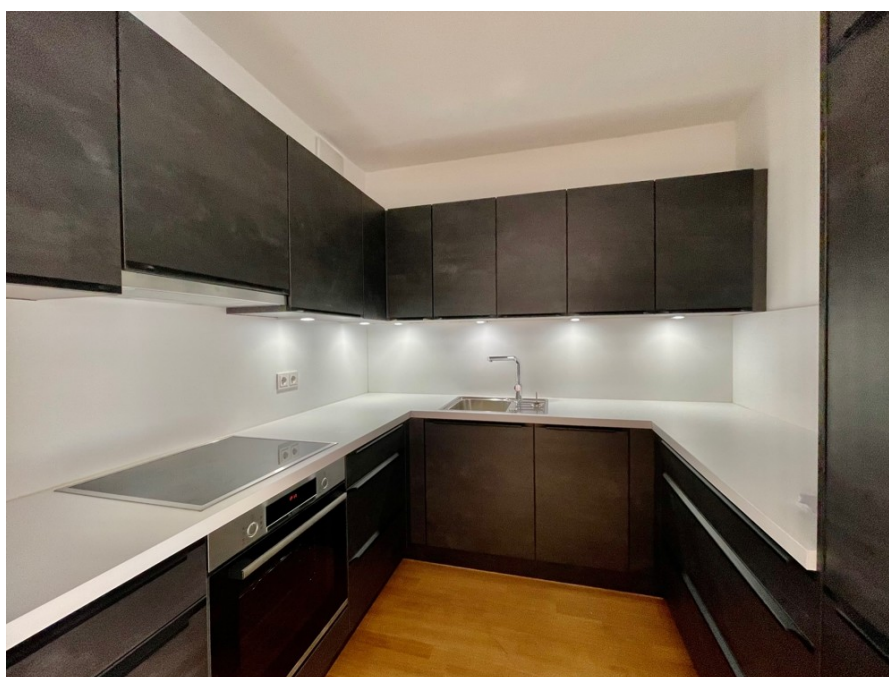
Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## La proprietà



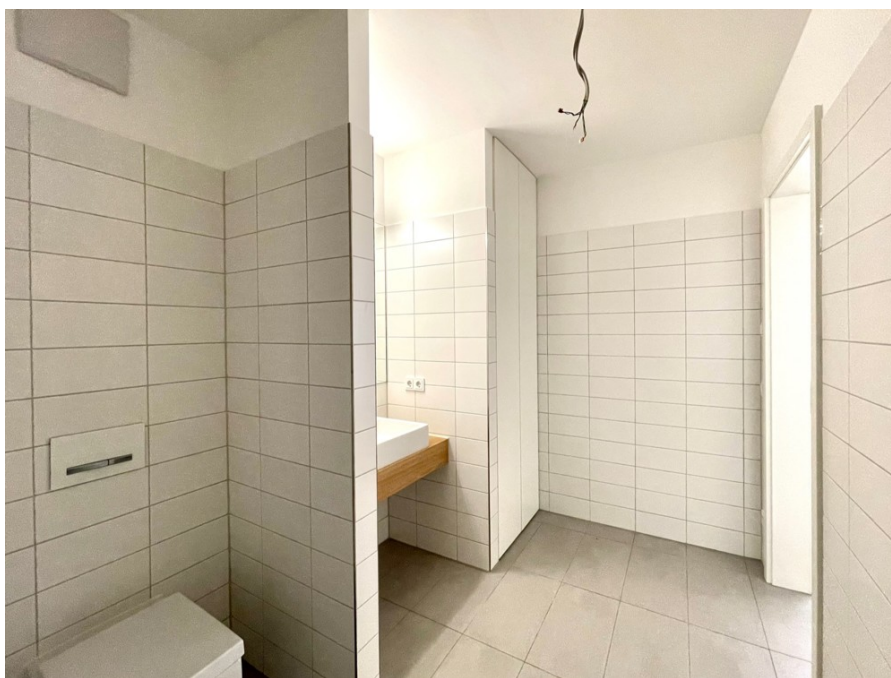
Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## La proprietà



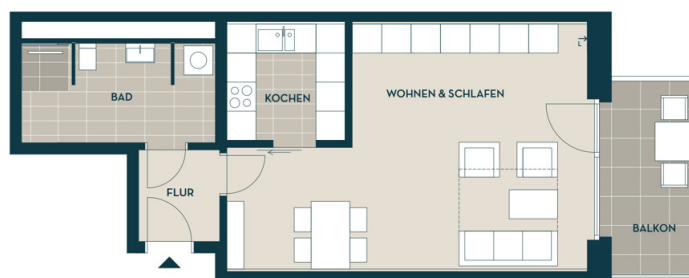
Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## La proprietà



Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg

## 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: 26119006 - 93047 Regensburg**

## Una prima impressione

Einziehen. Ankommen. Wohlfühlen.

Diese außergewöhnlich gepflegte Designwohnung vereint urbanes Lebensgefühl mit wohltuender Ruhe – ein stilvolles Zuhause für Menschen, die das Besondere schätzen. Nur wenige Jahre alt, präsentiert sich die Wohnung in einem nahezu neuwertigen Zustand und vermittelt das Gefühl eines Erstbezugs.

Bereits beim Eintreten empfängt Sie eine klare, moderne Architektur mit durchdachtem Grundriss. Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung: Weite, Licht und elegante Materialien schaffen eine Atmosphäre, die gleichermaßen repräsentativ wie behaglich wirkt. Das hochwertige Echtholzparkett unterstreicht den warmen Charakter der Räume und harmoniert perfekt mit den hellen Wandflächen.

Großzügige, bodentiefe Fensterfronten lassen viel Tageslicht einströmen und öffnen den Blick in den liebevoll gestalteten, innenliegenden Gartenbereich der Anlage. Hier genießen Sie ein überraschend ruhiges Ambiente – mitten im Zentrum und dennoch geschützt vom städtischen Trubel.

Der sonnige Südbalkon erweitert den Wohnraum ins Freie. Ob Frühstück in der Morgensonne oder ein Glas Wein am Abend – dieser Platz wird schnell zu Ihrem persönlichen Lieblingsort mit Blick ins Grüne.

Die moderne Einbauküche fügt sich elegant in das offene Raumkonzept ein. Klare Linien, hochwertige Oberflächen und eine vollständige Ausstattung mit Induktionskochfeld, Kühlschrank und Spülmaschine bieten Funktionalität auf hohem Niveau – ideal für stilvolles Kochen und gesellige Abende.

Das Badezimmer überzeugt mit zeitloser Gestaltung, großformatigen Fliesen, bodengleicher Dusche und hochwertigen Armaturen. Auch hier zeigt sich der neuwertige Zustand in jedem Detail. Ein Waschmaschinenanschluss ist komfortabel integriert.

Die gesamte Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet, die für ein angenehmes Raumklima sorgt. Dreifachverglaste Fenster, eine kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sowie der ausgezeichnete energetische Standard (Energieeffizienzklasse A) unterstreichen den nachhaltigen und zukunftssicheren Charakter dieser Immobilie.

Ein Aufzug bringt Sie bequem von der Tiefgarage bis vor die Wohnungstür. Der großzügige Einzelstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

Das architektonisch anspruchsvoll gestaltete Ensemble überzeugt durch klare Linien, hochwertige Materialien und einen begrünten Innenhof als ruhigen Rückzugsort. Eine gemeinschaftliche Dachterrasse mit Weitblick ergänzt das Wohnangebot und schafft zusätzliche Freiräume.

#### Fazit

Diese Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Singles, Pendler oder Kapitalanleger, die eine werthaltige, neuwertige Immobilie in bester Innenstadtlage suchen – mit Designanspruch, hoher Bauqualität und einem geschützten Blick ins Grüne.

#### Ausstattungshighlights auf einen Blick:

- Nahezu Erstbezug mit Gewährleistung – alles neu und hochwertig
- Sonniger Südbalkon mit Blick in den großzügigen, grünen Gartenbereich
- Moderne Design-Einbauküche mit Induktionskochfeld, Kühlschrank und Spülmaschine
- Hochwertige Ausstattung mit stilvollen Einbauschränken
- Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
- Echtholz-Parkettboden für ein natürliches Wohngefühl

- Dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Großzügiges Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Stilvoll gestaltete Treppenhäuser mit architektonischen Betonmatrizen
- Großer Einzelstellplatz (kein Duplex) in der Tiefgarage für 26.000 €
- Große Gemeinschafts-Dachterrasse mit Sonnensegel und Spielbereich
- Energieeffizienzklasse A dank nachhaltigem Energiekonzept

**Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg**

## Dettagli dei servizi

Urbanität. Vielfalt. Wohnqualität.

Wohnen in einem zukunftsfähigen und nachhaltigen Stadtquartier.

Urbanes Leben heißt, Wohnraum zu schaffen, der den unterschiedlichen Lebensentwürfen unserer Zeit gerecht wird – vom stilvollen Single-Apartment bis hin zum exklusiven Penthouse mit Domblick. Das moderne Architektur-Ensemble in der Greflingerstraße verkörpert diesen Anspruch auf besondere Weise.

Offen. Vielseitig. Architektonisch durchdacht.

Die offene Gestaltung der Wohnanlage bietet Raum für unterschiedlichste Wohnformen: ebenerdige Terrassenwohnungen mit Gartenbezug, klassische Etagenwohnungen mit Balkon sowie großzügige Penthouses mit umlaufender Dachterrasse und traumhaftem Blick über die Dächer Regensburgs. Die Vielfalt an Grundrissen ermöglicht individuelle Lösungen für jeden Bedarf – stets hochwertig ausgestattet, flexibel nutzbar und funktional gestaltet.

Greflingerstraße 2 – Haus C: Urbanes Wohnen mit Charakter

Wie auch Haus A ist Haus C an der Greflingerstraße als Apartmenthaus mit 15 hochwertig konzipierten Wohneinheiten zwischen 35 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> realisiert.

Während Haus A durch eine offene Struktur besticht, überzeugt Haus C mit einer klaren, weißen Putzfassade, die durch farbig abgesetzte Balkonregale mit markanter Formensprache aufgelockert wird. Diese auskragenden Elemente schaffen Privatheit zur Straßenseite hin – in Kombination mit bodentiefen Fenstern, Isolier- und Schallschutzverglasung entsteht ein ruhiges, angenehmes Wohngefühl. Zur Gartenseite hin sorgen filigrane Balkone mit Flachstahlbrüstungen sowie private Terrassen im Erdgeschoss für ein harmonisches Fassadenbild – eingebettet in den großzügigen, innenliegenden Gartenbereich, der zum Verweilen einlädt.

Highlights der Wohnanlage

Barrierefreiheit nach DIN 18040-2

Alle 87 Wohnungen – vom Parkplatz bis zum Balkon – sind barrierefrei gestaltet.

Bodengleiche Duschen, schwellenlose Austritte zu Balkonen und Aufzüge bis vor die Wohnungstüren garantieren ein Höchstmaß an Komfort und Zugänglichkeit.

Nachhaltig & energieeffizient – KfW-55-Standard

Das Gebäude wurde nach den Anforderungen der EnEV 2014 als KfW-Effizienzhaus 55 konzipiert. Hochwärmegedämmte Fassaden, Dreifach-Isolierverglasung, sowie eine kontrollierte Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung leisten einen wertvollen Beitrag zu einem ressourcenschonenden, umweltbewussten Lebensstil. Die KfW-Förderfähigkeit unterstreicht die Zukunftsfähigkeit des Energiekonzepts.

Hochwertige Ausstattung

Nachhaltigkeit zeigt sich auch in der Materialwahl:

Echtholzparkett in den Wohnräumen

Raumweise regelbare Fußbodenheizung

Großformatige Fliesen in Küche und Bad

Bodengleiche Duschen mit modernen Armaturen

Bodentiefe Fenster mit schwellenlosen Austritten

Außenliegende Rollläden für effektiven Sonnenschutz

Durchdachte Grundrisse mit hoher Wohnqualität

Die Raumaufteilung folgt einem klaren Konzept: offene, fließende Übergänge zwischen Küche, Ess- und Wohnbereich sowie räumlich klar abgetrennte Rückzugsbereiche schaffen ein harmonisches Wohngefühl mit hoher Funktionalität.

Private Freiräume & Gemeinschaftsflächen

Jede Wohnung verfügt über einen privaten Außenbereich – sei es in Form eines Balkons, einer Loggia oder einer Terrasse. Der begrünte Gartenbereich im Innenhof bietet zusätzlich Raum zur Entspannung. Besonderes Highlight: Die großzügige Dachterrasse auf Haus A mit Spielbereich und Sonnensegel steht allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung.

Repräsentative Eingänge & Aufzüge

Hochwertige Materialien, klare Linien und helle, freundliche Treppenhäuser unterstreichen den architektonischen Anspruch der Anlage. Ein moderner Aufzug verbindet alle Ebenen – vom Tiefgaragenstellplatz bis direkt vor die Wohnungstür.

**Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg**

## Tutto sulla posizione

Zwei Jahrtausende Geschichte der Stadt sind an allen Ecken und Enden erlebbar. Die sichtbare Silhouette der Türme des berühmten Doms prägt den Blick vom Stobäusplatz Richtung Altstadt. Doch Regensburg punktet nicht nur mit einem großen Angebot an kulturellen Stätten, Sehenswürdigkeiten und Einkaufsmöglichkeiten, sondern auch mit einem vielfältigen Naherholungsangebot. Fußläufig zur Altstadt gelegen, ist der Stobäusplatz – benannt nach dem zu Ehren des ehemaligen Bürgermeisters Oskar Ritter von Stobäus errichteten Brunnendenkmal – zentral angebunden. Der neu gestaltete Stadtplatz an der historischen Brunnenanlage lädt direkt vor der Haustür zum Verweilen ein.

### Freizeit:

Öffentliche Parkanlagen sind z.B. der „Villapark“ am Donauufer oder die Parkanlage „Fürst-Anselm-Allee“ am Fürstlichen Schloss St. Emmeram.

Wer noch mehr Erholung sucht, findet diese an den drei Flüssen Donau, Regen und Naab – bei sportlichen Aktivitäten oder für einen Rückzug in die Ruhe der Natur.

### Altstadt:

Die fußläufig zu erreichende Altstadt ist ein Paradies für Flaneure. Sei es für einen Besuch der vielfältigen Sehenswürdigkeiten und Museen, zum Einkauf oder zum Ausgehen. Restaurants und Cafés sind ebenso schnell zu erreichen wie die Geschäfte zur täglichen Nahversorgung mit frischen Produkten

### Infrastruktur:

Kindergärten, Grundschule und weiterführende Schulen sowie eine Musikschule sind in nächster Umgebung angesiedelt. Die medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken im Umfeld ist gewährleistet.

**Mobilität:**

Der nahe gelegene Hauptbahnhof und diverse Bushaltestellen stehen für kurze Wege und die optimale Anbindung an den Nah- und Fernverkehr. Ausreichend Stellplätze in der hauseigenen Parkgarage garantieren die notwendige Flexibilität.

**Shopping:**

Die fußläufig oder mit dem öffentlichen Nahverkehr leicht zu erreichenden Regensburg Arcaden oder das Donaueinkaufszentrum bieten neben den alteingesessenen Geschäften in der Altstadt vielfältige Einkaufsmöglichkeiten.

**Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg**

## Ulteriori informazioni

Die Firma von Poll Immobilien GmbH - vertreten durch die VON POLL IMMOBILIEN Geschäftsstelle Regensburg, Geschäftsstelleninhaber: Gerald Loers - hat Ihnen für diese Immobilie eine Gelegenheit zum Kauf/zur Miete vorgestellt und nachgewiesen.

Sollte es infolgedessen für dieses Objekt zu einem Kauf-/Mietvertragsabschluss mit der Eigentümerseite kommen, wird hiermit darauf hingewiesen, dass Nachweis bzw. Vermittlung ausschließlich durch die Firma von Poll Immobilien GmbH zustande kamen und somit wird, im Falle des Zustandekommens eines Kauf-/Mietvertrages, die nachfolgend aufgeführte Maklercourtage fällig und zahlbar. Die von Poll Immobilien GmbH ist berechtigt, auch für den anderen Vertragspartner provisionspflichtig tätig zu werden.

**Codice oggetto: 26119006 - 93047 Regensburg**

## Partner di contatto

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

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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