Regensburg

Verkauft - Luxuriöse 4-Zimmer-Wohnung mit großem Dachgarten am Donaustrand!

Objektnummer: 23119032



KAUFPREIS: 775.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 121 m^2 • ZIMMER: 4

Objektnummer: 23119032 - 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: 23119032 - 93059 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	23119032
Wohnfläche	ca. 121 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2014
Stellplatz	1 x Tiefgarage, 25000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	775.000 EUR
Wohnungstyp	Penthouse
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche

Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Holz
Energieausweis gültig bis	17.04.2024
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	89 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	C
Baujahr laut Energieausweis	2014

Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

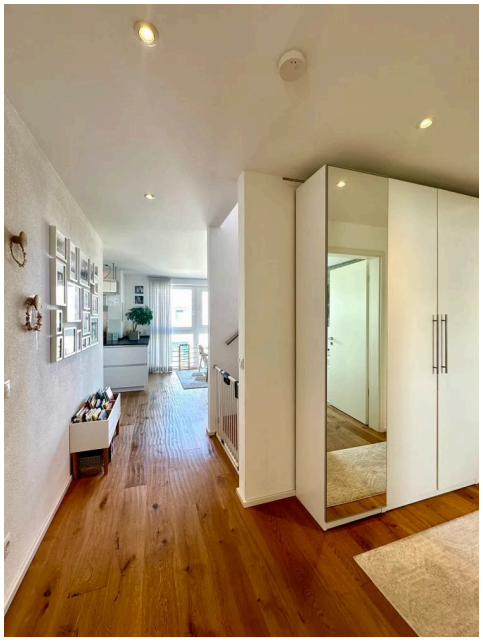
Die Immobilie





Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Die Immobilie

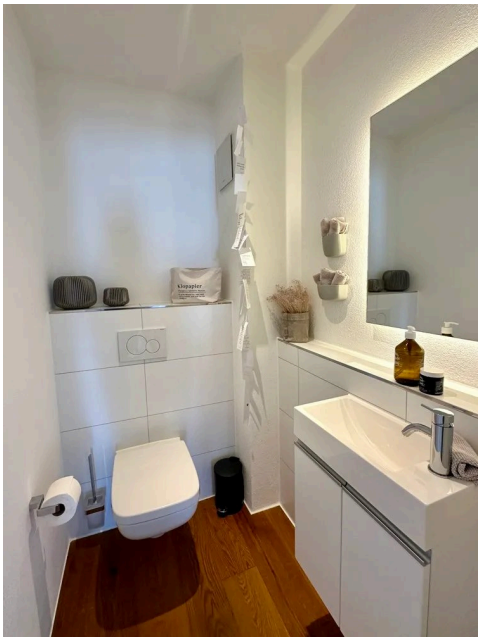




Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

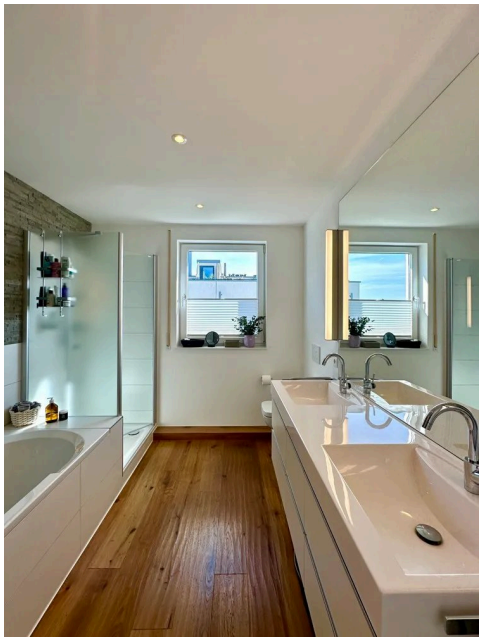
Die Immobilie





Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Die Immobilie

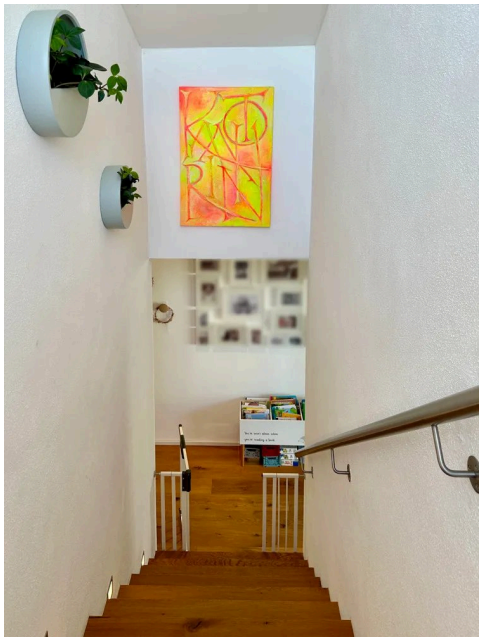




Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

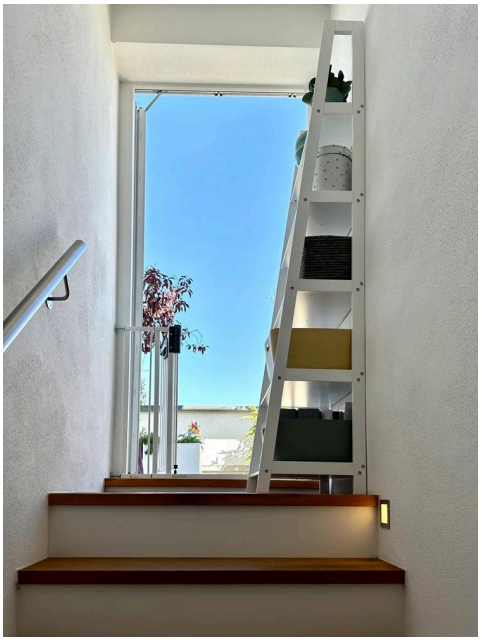
Die Immobilie





Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

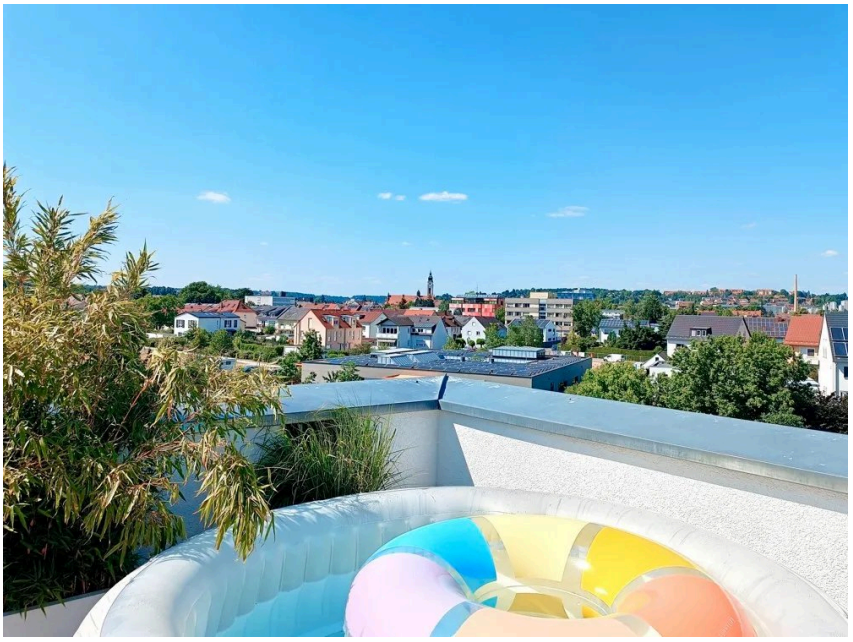
Die Immobilie





Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

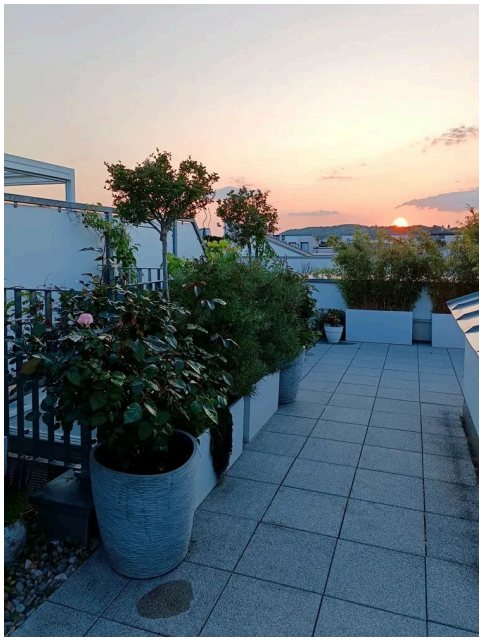
Die Immobilie





Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

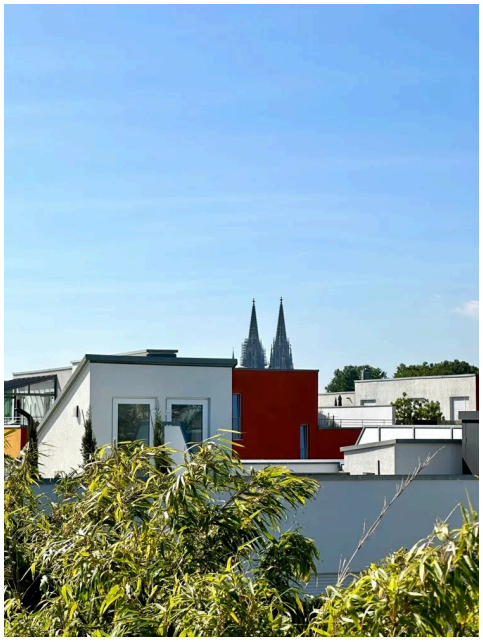
Die Immobilie





Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

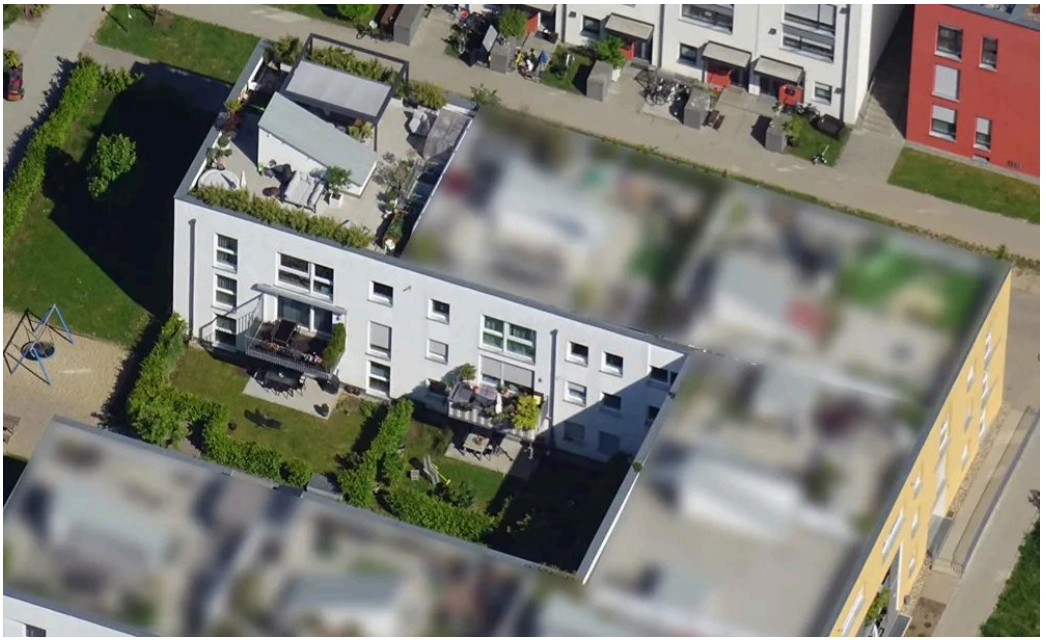
Die Immobilie





Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Die Immobilie

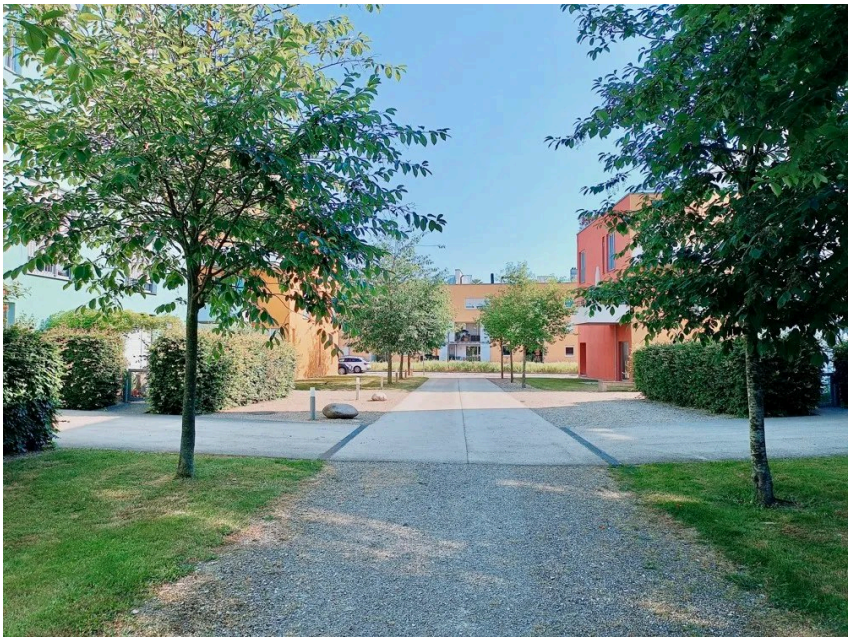




Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Die Immobilie





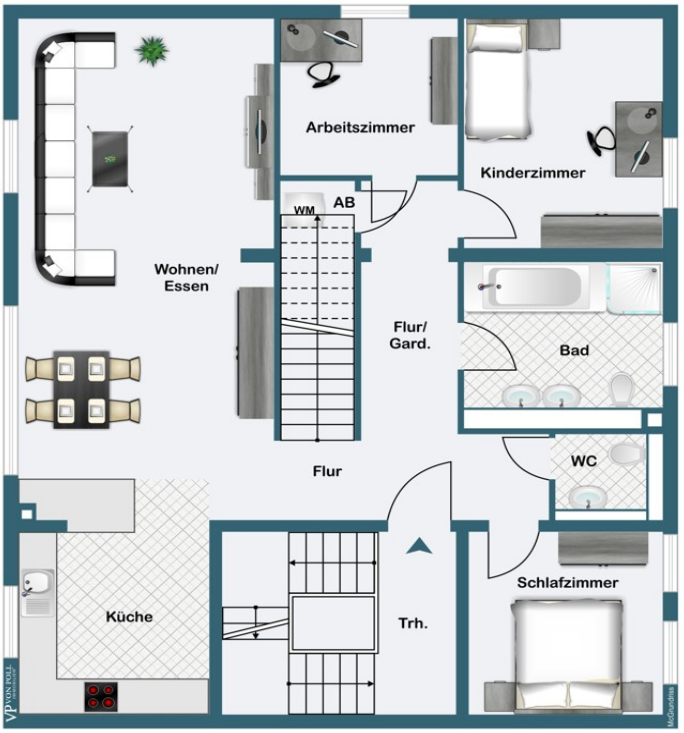
Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

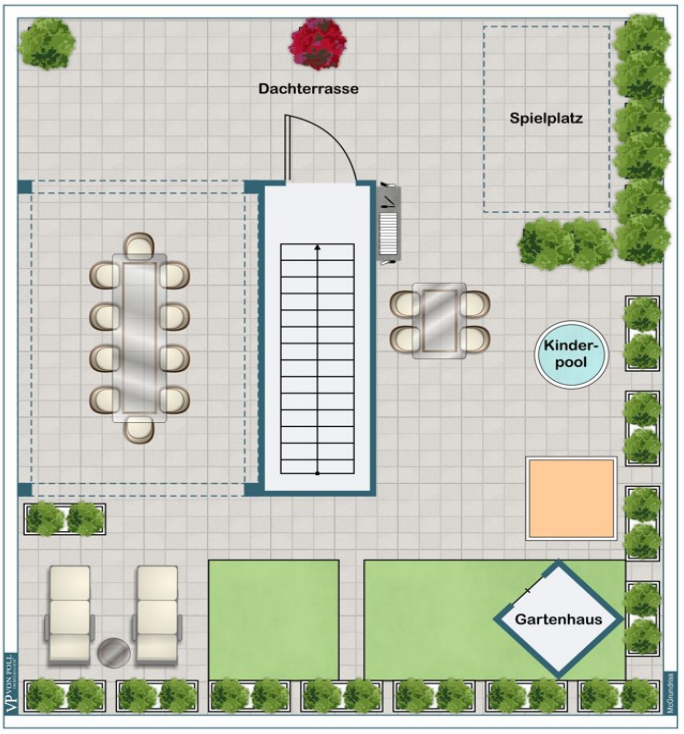
Die Immobilie



Objektnummer: 23119032 - 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: 23119032 - 93059 Regensburg

Ein erster Eindruck

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, einer außergewöhnlichen 4-Zimmer-Wohnung, die in der zweiten Etage einer erstklassigen, gepflegten Wohnanlage liegt. Diese Immobilie befindet sich in einer der besten Wohnlagen Regensburgs, unmittelbar an den malerischen Donauauen der Donau. Die Nähe zur historischen Regensburger Altstadt ermöglicht Ihnen ein komfortables Erreichen sowohl zu Fuß als auch mit dem Fahrrad.

Diese Wohnung besticht durch eine hochwertige Ausstattung und herausragende Bauqualität mit hervorragenden Energiewerten. Einladendes Massivholzparkett aus Eichendielen, energieeffiziente dreifach verglaste bodentiefe Fenster, und ein großzügiger Dielenbereich mit reichlich Platz für einen Garderobenschrank empfangen Sie beim Betreten der Wohnung.
Die offene Wohn- und Essfläche ist ein Höhepunkt dieser Immobilie und verfügt über eine geräumige, erstklassige Einbauküche mit Thekenbereich. Die Arbeitsplatte aus hochwertigem Granit Nero Assoluto strahlt Eleganz aus, während alle notwendigen technischen Geräte namhafter Marken bereits integriert sind, einschließlich eines Induktionskochfelds.
Der großzügige Essbereich bietet genügend Platz für die ganze Familie und eröffnet Ihnen durch bodentiefe Fenster einen wundervollen Ausblick auf die Umgebung. Im weitläufigen Wohnzimmer finden Sie ausreichend Raum für eine komfortable Couch und Wohnlandschaft. Die integrierte Decken-Downlight-Beleuchtung sorgt für eine angenehme Atmosphäre. Ein weiterer Flur führt Sie in das geräumige Schlafzimmer, welches Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank bietet. Das Gäste-WC ist ein praktischer Zusatz. Das Badezimmer verwöhnt Sie mit luxuriösen Details, darunter ein großformatiger, zeitloser Fliesenspiegel, ein Doppelwaschtisch mit Unterschränken und hochwertige Badausstattung von der renommierten Firma Heibad und dimmbare Deckensports. Eine großzügige Badewanne lädt zur Entspannung nach einem langen Arbeitstag ein, während die bodentiefe Dusche zusätzlichen Komfort bietet.
Das Kinderzimmer ist großzügig gestaltet und bietet eine angenehme Tageslichtatmosphäre durch bodentiefe Fenster. Das Arbeitszimmer kann flexibel auch als Gäste- oder Ankleidezimmer genutzt werden.
Das absolute Highlight dieser Immobilie ist zweifellos die großzügige Dachterrasse mit 71 Quadratmetern Fläche, die sich über der Wohnung erstreckt. Sie erreichen diese Oase der Entspannung über ein elegantes Treppenhaus mit edlem Holzbelag und dimmbare Deckenspots, sowie seitlicher Treppenbeleuchtung. Von hier aus genießen Sie einen atemberaubenden Panoramablick über ganz Regensburg und die umliegende Umgebung. Die Dachterrasse verfügt bereits über einen schönen Pflanzenbestand in zahlreichen Pflanzentrögen. Ein hochwertiges, elektrisches Beschattungssystem aus Aluminium ermöglicht horizontale und vertikale Beschattung mit einer Markise. Hier finden Sie viel Platz für einen Kinderspielplatz, einen Essbereich mit Grillplatz und

sogar die Möglichkeit, einen großen Whirlpool zu installieren – perfekt, um die malerischen Sonnenuntergänge am Abend in angenehmer Atmosphäre zu erleben.

Diese Wohnung ist ein absolutes Highlight auf dem Regensburger Immobilienmarkt. Sie bietet nicht nur ein gehobenes Wohnambiente, sondern auch eine einzigartige Dachterrasse mit spektakulärem Ausblick. Überzeugen Sie sich selbst von diesem exklusiven Wohntraum und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin. Diese Gelegenheit sollten Sie nicht verpassen! Zusätzlich gehören ein großes Kellerabteil (ca. 13 qm) und ein eigener Stellplatz für Ihr Auto mit E-Anschluss (25.000 Euro) zu dieser exquisiten Immobilie. Weiter steht noch ein kleiner Haushaltsraum für Waschmaschine und Trockner unter der Treppe zur Verfügung. In dieser verkehrsberuhigten Zone am Ende der Wohnstraße bieten sich auch ausreichend viel Parkplätze an.

Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Ausstattung und Details

- Energieeffizienz: KFW 70 Standard (siehe Energieausweis)
- Kellerabteil mit 12,46 Quadratmeter
- Tiefgaragenstellplatz (25.000 Euro)
- Kalksandstein und Wärmeverbundsystem des Bauunternehmens Fellerer und Trepnau Immobilien GmbH
- Hochwertige Mehrkammer-Kunststoff-Fensterelemente mit Wärmeschutz-Isolierglas (dreifach verglast)
- Rollläden manuell bedienbar mit Kunststoffpanzern (grau) mit Lichteinlassschlitzen, in die Wand integrierte Gurtwickler und geräuscharme Bürstendichtung. An allen Fenstern ist die Elektrik für elektrische Rollläden bereits vorgefertigt installiert.
- Massivholzparkett mit Eiche rustikal Dielen (JOKA Classic Landhausdielen, gehobelt und leicht gebürstet) in den Räumen: Wohnen, Essen, Küche, Büro, Schlafen, Bad, Garderobe, Flur und Kinderzimmer
- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Dachterrasse mit atemberaubenden 360 Grad Panoramablick
- Whirlpool möglich
- Videosprechanlage
- hochwertige Badausstattung von Firma Heibad
- Einbauküche von der Firma „Ihr Küchenhaus" mit seidenmatt lackierten Fronten und einer 20 mm starken Nero Assoluto Arbeitsplatte Antik tiefschwarz geschliffen und gefräst, Induktionskochfeld mit Twistpad
- Zusatzausstattung Elektro: Zusätzliche Fernseheranschlussdose Dachterrasse, Einbauleuchten, Betonwerk in Flur und Wohnzimmer (dimmbar) Esszimmer (dimmbar), Badezimmer (dimmbar) Treppeneinbauleuchten (dimmbar), Steckdose Tiefgarage und Anschluss aus Kellerabteil, zusätzliche Stromversorgung in Ecken der Dachterrasse
- Dachterrasse: Pflanztröge (Pflanztrog 100×40×50), innen verstärkt, Fieberglas perlweiß mit Bambus (Fargesia) gefüllt, Q.bus Beschattungssystem der Fa. Mabo aus Obertraubling, Profile aus stranggepresstem Aluminium, horizontale und vertikale Beschattung mit Elektromotor. Jedes Tuch kann separat ausgefahren werden. Die Dachbeschattung lässt sich mittels Senkrechtmarkise um 80 cm absenken. Bespannung mit Acryl-Markisenstoff, lichtecht und witterungsbeständig, Wasser- und Schmutz abweisend ausgerüstet.
- Gardinen: Esszimmer, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer mit Stores-Gardinen Closed Cycle, lichtgrau und beige frei von Schadstoffen
- hohe Rücklagen der Eigentümergemeinschaft

Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Alles zum Standort

Die Lage direkt an den Donauauen ermöglicht einen unmittelbaren Zugang zu einer malerischen Flusslandschaft und weitläufigen Grünflächen. Hier können Bewohner ausgedehnte Spaziergänge, Fahrradtouren und erholsame Stunden in der Natur genießen. Die Donauauen in Regensburg zählen zu den schönsten Naturschutzgebieten in der Region. Die Umgebung ist geprägt von einer einzigartigen Flora und Fauna und bietet zahlreiche Möglichkeiten für Vogelbeobachtungen und Naturliebhaber.

Die Regensburger Altstadt, ein UNESCO-Weltkulturerbe, liegt in unmittelbarer Nähe zur Paarstraße. Bewohner können bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad in die historische Innenstadt gelangen und von ihrem reichen kulturellen Erbe sowie einer Vielzahl von Restaurants, Geschäften und Unterhaltungsmöglichkeiten profitieren. Trotz der Nähe zur Altstadt und allen Annehmlichkeiten der Stadt bietet diese Wohnlage eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre. Hier können Bewohner dem hektischen Stadtleben entfliehen und in einer idyllischen Umgebung zur Ruhe kommen.

Diese Wohngegend ist bekannt für ihre hochwertigen Wohnanlagen und Immobilien. Die meisten Gebäude sind modern und gut gepflegt, was ein komfortables und zeitgemäßes Wohnen gewährleistet. Der Wohnbereich ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was die Erreichbarkeit der Innenstadt und anderer Stadtteile erleichtert. Für Pendler ist dies äußerst praktisch.

Die Nähe zur Donau bietet eine Vielzahl von Freizeitmöglichkeiten, darunter Wassersportaktivitäten wie Kanufahren und Segeln, sowie Stand Up Paddeln. Auch Jogger und Radfahrer finden hier ausgezeichnete Wege und Routen.
Die Kombination aus Natur, Ruhe und den Annehmlichkeiten einer Stadt macht hier das Wohnen zu einem Ort, der eine hohe Lebensqualität bietet. Die Bewohner können das Beste aus beiden Welten genießen: die natürliche Schönheit der Donauauen und die Annehmlichkeiten einer historischen Stadt.

Das Donaueinkaufszentrum, das Alex Center, sowie viele andere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Kindergarten befindet sich direkt bei der Wohnanlage. Sämtliche Einrichtungen, Schulen. Ärzte, liegen in nächster Nähe. Der Autobahnanschluss (A93) und die Auffahrt zu B16 sind in wenigen Fahrminuten erreichbar.

Objektnummer: 23119032 - 93059 Regensburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 17.4.2024.
Endenergiebedarf beträgt 89.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2014.
Die Energieeffizienzklasse ist C.

Objektnummer: 23119032 - 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