Regensburg

# Eladva - Exkluzív lakhatási élmény az "élo oázisban" – luxus, természet és kényelem ötvözése

*VP azonosító: 24119037*



VÉTELÁR: 370.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 73.5 $m^2$ • SZOBÁK: 3.5

VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg


- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Alaprajzok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Áttekintés

| | |
|---|---|
| VP azonosító | 24119037 |
| Hasznos lakótér | ca. 73.5 m² |
| Emelet | 3 |
| Szobák | 3.5 |
| Hálószobák | 1 |
| Fürdoszobák | 1 |
| Építés éve | 2007 |
| Parkolási lehetoségek | 1 x Mélygarázs, 25000 EUR (Eladó) |

| | |
|---|---|
| Vételár | 370.000 EUR |
| Lakás | Emelet |
| Provision | Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Az ingatlan állapota | Újszeru |
| Kivitelezési módszer | Szilárd |
| Felszereltség | Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély |

VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Áttekintés: Energia adatok

| | |
|---|---|
| Energiaforrás | Fosszilis KHK |
| Energia tanúsítvány érvényességének lejárata | 05.12.2028 |
| Energiaforrás | Gáz |

| | |
|---|---|
| Energiatanúsítvány | Energia tanusítvány |
| Végso energiafogyasztás | 62.1 kWh/m²a |
| Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány | B |
| Építési év az energiatanúsítvány szerint | 2007 |

VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

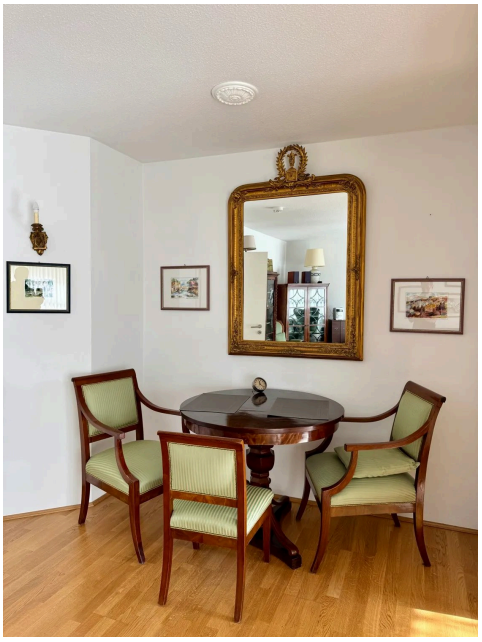
# Az ingatlan





VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Az ingatlan





VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

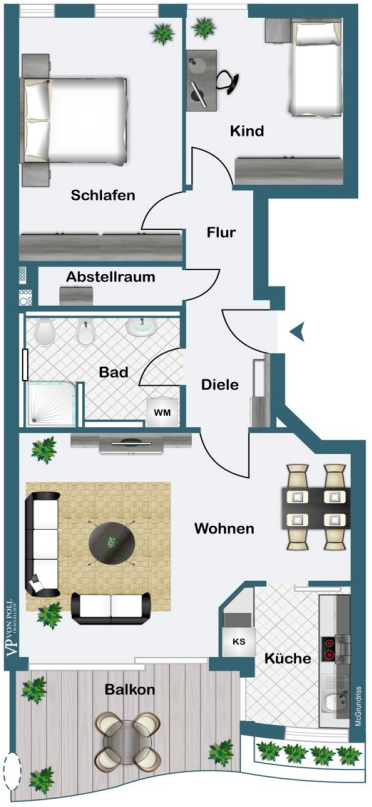
# Az ingatlan





VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Alaprajzok




Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre. Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Az elso benyomás

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause, das Exklusivität, Modernität und Naturverbundenheit harmonisch vereint. Diese außergewöhnliche 3,5-Zimmer-Wohnung bietet auf 75,5 m² Wohnfläche alles, was das Herz begehrt: lichtdurchflutete Räume, eine hochwertige Ausstattung und einen großen Südbalkon mit unvergleichlichem Blick auf die idyllische Seen- und Parklandschaft der "Wohnoase" – eine der schönsten Wohnanlagen im Regensburger Stadtwesten.

Inmitten der begehrten Wohnlage im mittleren Stadtwesten von Regensburg liegt diese neuwertige Wohnung in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit wenigen Parteien. Die zeitgemäße Architektur vereint Eleganz und Funktionalität, während das durchdachte Wohnkonzept Barrierefreiheit gewährleistet. Ein Aufzug bringt Sie bequem ins zweite Stockwerk und bietet insbesondere auch für Senioren höchsten Wohnkomfort.

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man das durchdachte Raumkonzept: Der großzügige Eingangsbereich heißt Sie mit ausreichend Platz für Garderobe und Schränke willkommen, und der hochwertige Parkettboden schafft eine warme, einladende Atmosphäre in allen Wohnräumen. Die bodentiefen Fensterfronten fangen das Tageslicht ein und tauchen die Wohnung in ein angenehm helles Ambiente. Der offene Wohn- und Essbereich besticht durch seine Weite und Helligkeit und bietet viel Platz für eine große Wohnlandschaft und einen großzügigen Esstisch.

Das absolute Highlight der Wohnung ist der große, nach Süden ausgerichtete Balkon, der vom Wohnzimmer aus zugänglich ist. Hier finden Sie ausreichend Platz für eine gemütliche Sitzgruppe, Pflanzen und eine Essgelegenheit – ein Ort, an dem Sie die Sonne genießen und laue Sommerabende verbringen können, während Sie den atemberaubenden Ausblick auf die liebevoll gepflegte Parkanlage genießen. Die Kombination aus grüner Natur, Seen und angelegten Wasserläufen vermittelt ein Gefühl von Urlaub – jeden Tag aufs Neue.

Die hochwertig ausgestattete Einbauküche lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höherschlagen: Mit allen modernen Geräten, wie Backofen, Spülmaschine und Kochfeld, bietet sie die perfekte Umgebung, um kulinarische Kreationen zu zaubern. Das Badezimmer beeindruckt mit seiner geschmackvollen, modernen Ausstattung: Eine großzügige Dusche, ein Bidet, Handtuchwärmer und zeitlose Fliesen mit Mosaikdekor sorgen für ein Ambiente, das Entspannung und Wohlbefinden garantiert.

Das Schlafzimmer ist geräumig und bietet Platz für einen begehbaren Kleiderschrank. Hier genießen Sie morgens den Blick auf die verträumte Seenlandschaft – ein idealer Start in den Tag. Ein weiteres Zimmer kann flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer

oder Gästezimmer genutzt werden und wird ebenfalls durch bodentiefe Fenster mit natürlichem Licht durchflutet.

Die "Wohnoase" zeichnet sich durch ihr effizientes Energiekonzept aus: Ein modernes Blockheizkraftwerk mit wahlweise Gas- oder Ölbetrieb senkt die Energiekosten, während die dezentrale Raumluftsteuerung in allen Jahreszeiten für ein angenehmes Raumklima sorgt. Ein Kellerabteil und ein eigener Stellplatz in der Tiefgarage (25.000 Euro) vervollständigen dieses hochwertige Wohnangebot.

Diese 3,5-Zimmer-Wohnung in der "Wohnoase" bietet Ihnen eine einmalige Kombination aus exklusivem Wohnkomfort, hochwertiger Ausstattung und einer herausragenden Lage. Die einzigartige Naturkulisse, das moderne Ambiente und das durchdachte Raumkonzept machen diese Wohnung zur perfekten Wahl für Familien und alle, die das Besondere suchen. Für weitere Informationen oder eine Besichtigung freuen wir uns auf Ihre Kontaktaufnahme – lassen Sie sich dieses Schmuckstück nicht entgehen!

VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Részletes felszereltség

- Lage: Exklusive Wohnanlage „Wohnoase“ im begehrten Stadtwesten von Regensburg
- Wohnfläche: 3,5 Zimmer auf 75,5 m², großzügig und lichtdurchflutet
- Highlight: Großer Südwestbalkon mit traumhaftem Ausblick auf die gepflegte Seen- und Parklandschaft
- Ausstattung: Hochwertige Einbauküche, bodentiefe Fenster, hochwertiger Parkettboden
- Komfort: Barrierefreier Zugang im 2. Stock, moderner Aufzug
- Energiekonzept: Effizientes Blockheizkraftwerk, dezentrale Raumluftsteuerung
- Zusätzliche Features: Kellerabteil und eigener Stellplatz in der Tiefgarage (25.000 Euro)
- Zielgruppe: Perfekt für Menschen, die ein exklusives und ruhiges Zuhause in naturnaher Lage suchen.

Die Wohnoase am Hochweg präsentiert sich als außergewöhnliches Wohnprojekt, das nachhaltig auf einem revitalisierten Industrieareal im Westen von Regensburg errichtet wurde. Das Konzept setzt auf ein naturnahes, umweltfreundliches Wohnen und bietet den Bewohnern eine harmonische Umgebung mit einer Vielzahl an Grünflächen. Zu den Highlights zählen großzügige Gartenanlagen, gepflegte Grünstreifen und ein idyllischer Bachlauf. Diese Landschaftselemente dienen nicht nur als Erholungsorte, sondern spielen auch eine zentrale Rolle in der Verbesserung des Mikroklimas, indem sie Feuchtigkeit regulieren und die Luftqualität durch natürliche Filtermechanismen erhöhen.

Ein weiteres umweltfreundliches Merkmal der Wohnoase sind die über 7.000 Quadratmeter Wasserflächen, die in das architektonische Konzept integriert wurden. Diese Flächen sammeln Regenwasser und versorgen die Gartenbereiche effizient mit Wasser. Zusätzlich schaffen sie ein angenehmes Klima, da sie durch Verdunstung die Umgebung kühlen und die Staubbildung mindern. Das Areal ist zudem vollständig autofrei gestaltet und bietet eine geräumige Tiefgarage, die den Straßenbereich von Fahrzeugen freihält und so für mehr Ruhe und Sicherheit sorgt.

Die energieeffiziente Bauweise der Anlage hebt sie als vorbildliches Projekt hervor. Die Wohnhäuser nutzen ein innovatives Energie- und Belüftungssystem, das durch Kraft-Wärme-Kopplung betrieben wird und eine optimale Wärmerückgewinnung ermöglicht. Ein kontrolliertes Lüftungssystem sorgt für kontinuierlichen Luftaustausch und verbessert die Luftqualität im Innenbereich, indem es die Schimmelbildung verhindert und allergene Stoffe wie Staub und Pollen minimiert. Für diese nachhaltige Bauweise und das zukunftsorientierte Energiekonzept wurde die Wohnoase 2008 mit dem Umweltpreis der Stadt Regensburg ausgezeichnet.

Darüber hinaus ist die Wohnoase am Hochweg perfekt an das städtische Leben angebunden: Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, das beliebte Westbad sowie der Donaupark liegen in unmittelbarer Nähe und bieten den Bewohnern vielfältige Freizeitmöglichkeiten und eine hervorragende Infrastruktur. So vereint die Wohnoase

modernes, umweltbewusstes Wohnen mit hoher Lebensqualität und optimalen Bedingungen für Familien, Paare und Singles gleichermaßen.

VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Minden a helyszínrol

Die Wohnoase am Hochweg liegt im westlichen Teil Regensburgs und bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das städtische Verkehrsnetz. Die Regensburger Altstadt ist nur etwa einen Kilometer entfernt und sowohl zu Fuß als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln in wenigen Minuten erreichbar. Mehrere Buslinien verbinden die Wohnoase mit zentralen Punkten der Stadt, sodass Bewohner ohne Pkw bequem und schnell alle wichtigen Stadtteile erreichen können.

Für Autofahrer ist die Wohnoase ebenfalls ideal gelegen. Über die nahegelegene Bundesstraße B8 ist eine zügige Anbindung an das regionale und überregionale Straßennetz gegeben. Die Autobahn A93, die Regensburg mit Städten wie München und Nürnberg verbindet, ist ebenfalls nur eine kurze Fahrt entfernt und gewährleistet so eine einfache Anbindung für Pendler und Geschäftsreisende. Der Regensburger Hauptbahnhof ist ebenfalls gut erreichbar und bietet zahlreiche Bahnverbindungen in alle wichtigen Städte Deutschlands.

Der Bereich um die Wohnoase ist außerdem infrastrukturell hervorragend ausgestattet. In fußläufiger Nähe finden sich diverse Supermärkte und Einzelhandelsgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken. Auch Freizeitmöglichkeiten sind durch den nahegelegenen Donaupark und das Westbad – eines der größten Freizeitbäder der Region – zahlreich vorhanden. Familien profitieren von Kindergärten und Schulen in der Umgebung, während das nahegelegene Klinikum und diverse Facharztpraxen eine gute medizinische Versorgung gewährleisten.

So bietet die Lage der Wohnoase am Hochweg eine perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen im Grünen und einer idealen Anbindung an das lebendige Zentrum von Regensburg.

VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# További információ / adatok

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 5.12.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 62.10 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist KWK fossil.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2007.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

VP azonosító: 24119037 - 93049 Regensburg

# Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

www.von-poll.com