Regensburg

Eladva - Design és stílusos élet – városias környezetben, nyugalom és életminoség közepette!

VP azonosító: 25119011



VÉTELÁR: 335.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 56.41 m^2 • SZOBÁK: 1.5

VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

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

VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Áttekintés

VP azonosító	25119011
Hasznos lakótér	ca. 56.41 m²
Emelet	3
Szobák	1.5
Hálószobák	1
Fürdoszobák	1
Építés éve	2021
Parkolási lehetoségek	1 x Mélygarázs, 26000 EUR (Eladó)

Vételár	335.000 EUR
Lakás	Emelet
Az ingatlan állapota	Újszeru
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Kert / közös használat, Beépített konyha, Erkély

VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Padlófűtés
Energiaforrás	Gáz
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	29.07.2031
Energiaforrás	Gáz

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	41 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	A
Építési év az energiatanúsítvány szerint	2021

VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

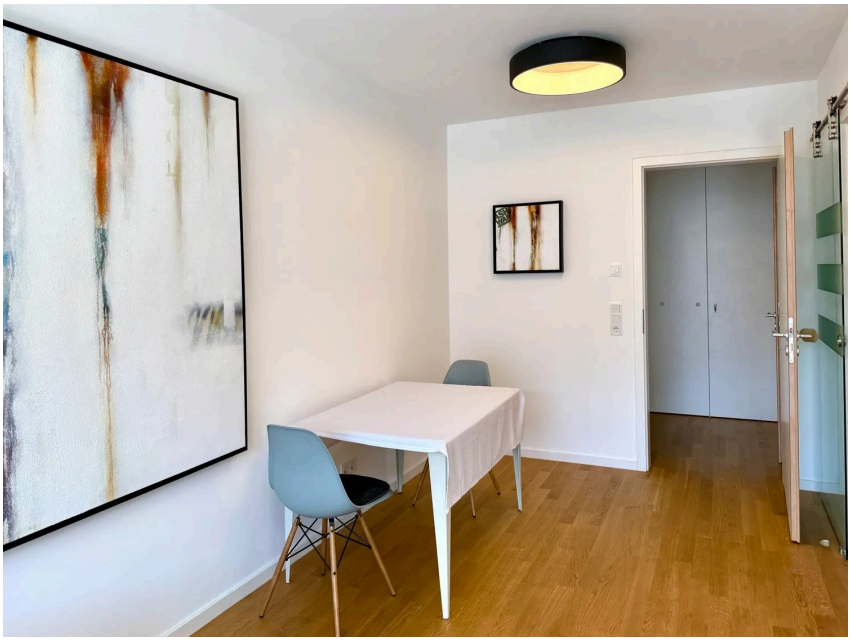
Az ingatlan





VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Az ingatlan





VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

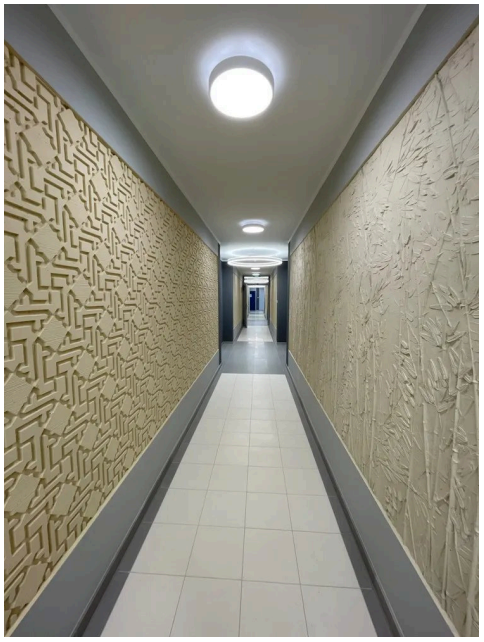
Az ingatlan

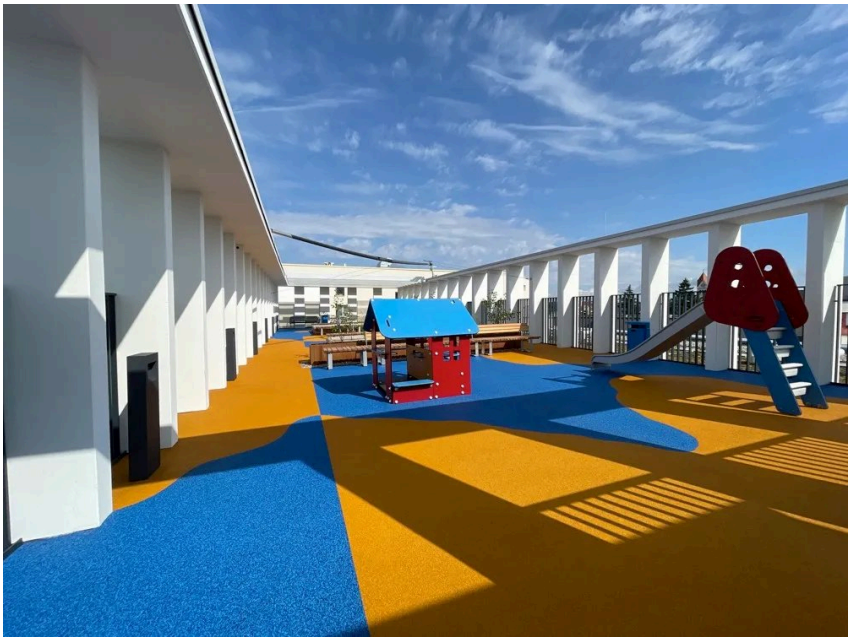




VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Az ingatlan

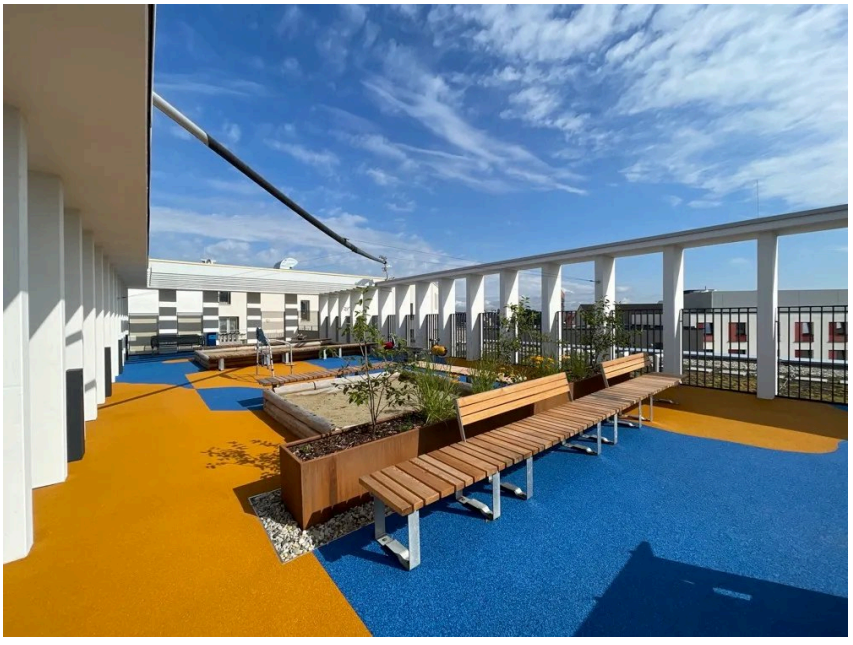




VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Az ingatlan





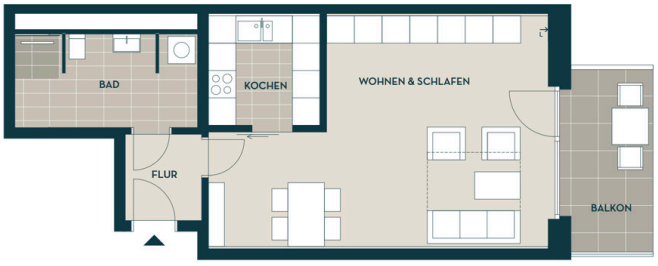
VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Az ingatlan



VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Alaprajzok



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

VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Az elso benyomás

Schon beim Betreten der Wohnung spürt man die besondere Atmosphäre: Das lichtdurchflutete Raumkonzept, kombiniert mit edlen Materialien, schafft ein Zuhause zum Ankommen und Wohlfühlen. Über das moderne Treppenhaus mit Aufzug gelangen Sie barrierearm in die Wohnung. Ein großzügiger Flur verbindet alle Räume auf harmonische Weise.

Das Herzstück ist der offene Wohn- und Essbereich, der mit einem hochwertigen Echtholzparkett ausgestattet ist. Hier trifft Design auf Funktion: Die exklusive Einbauküche in Beton-Dekoroptik fügt sich nahtlos ein und bietet alles, was das Herz ambitionierter Köchinnen und Köche höherschlagen lässt – darunter Induktionskochfeld, Kühlschrank und Spülmaschine.

Große, bodentiefe Fenster sorgen für ein helles, freundliches Ambiente und eröffnen den Blick auf den ruhigen Gartenbereich im Inneren der Anlage. Der direkt anschließende, sonnige Balkon mit Südausrichtung lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das geräumige Badezimmer besticht durch sein modernes Design, eine komfortablen Duschbereich sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. Hochwertige Armaturen und stilvolle Fliesen unterstreichen den exklusiven Anspruch der Wohnung.

Ausstattungshighlights auf einen Blick:
Wie Erstbezug mit Gewährleistungsgarantie – alles neu und hochwertig
Sonniger Südbalkon mit Blick in den großzügigen, grünen Gartenbereich
Moderne Design-Einbauküche mit Induktionskochfeld, Kühlschrank & Spülmaschine
Hochwertige Ausstattung mit stilvollen Einbauschränken
Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung
Echtholz-Parkettboden für ein natürliches Wohngefühl
Dezentrale Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
Großes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
Design-Treppenhäuser mit stilvoller Architektur (Betonmatrizen)
Großer Einzelstellplatz (kein Duplex) in der Tiefgarage (26.000 Euro)
Große Gemeinschafts-Dachterrasse mit Sonnensegel und Spielplatz zur Mitbenutzung
Energieeffizienzklasse A dank nachhaltigem Energiekonzept

VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Részletes felszereltség

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 m² und 70 m² 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.

VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25119011 - 93047 Regensburg

További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 29.7.2031.
Endenergiebedarf beträgt 41.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2021.
Die Energieeffizienzklasse ist A.

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.

VP azonosító: 25119011 - 93047 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