Lappersdorf

Neuwertige Eigentumswohnung mit großzügigem Süd-Balkon und herrlichem Weitblick

Objektnummer: 26119039



KAUFPREIS: 463.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 93.04 m^2 • ZIMMER: 3.5

Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Auf einen Blick

Objektnummer	26119039
Wohnfläche	ca. 93.04 m²
Etage	1
Zimmer	3.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	2020
Stellplatz	2 x Carport, 15000 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	463.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	neuwertig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung
Wesentlicher Energieträger	Luft/Wasser-Wärmepumpe
Energieausweis gültig bis	31.12.2029
Befeuerung	Elektro

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	56.2 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	B
Baujahr laut Energieausweis	2020

Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Die Immobilie





Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Die Immobilie



Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

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: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Ein erster Eindruck

Neuwertiges Wohnen mit Süd-Balkon und weitem Blick

Ein großzügiger Balkon, der Blick über die angrenzenden Felder und helle Räume zum Wohlfühlen: Diese gepflegte, neuwertige Eigentumswohnung in ruhiger Wohnlage von Lappersdorf verbindet modernes Wohnen mit einem schönen Bezug ins Grüne. Auf rund 93 m² mit 3,5 Zimmern bietet sie eine großzügige Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung in einem kleinen, modernen Mehrparteienhaus.

Der weitläufige Süd-Balkon besitzt beinahe Terrassencharakter. Hier ist Platz für ein Frühstück im Freien, entspannte Lesestunden oder einen Abend mit Freunden. Ein Teil wird durch den darüberliegenden Balkon überdacht und bietet einen geschützten Sitzbereich. Der freie Blick in Richtung der Felder macht diesen Außenbereich zu einem besonderen Lieblingsplatz.

Schon die großzügige Diele schafft einen einladenden Empfang und erschließt die Wohnbereiche übersichtlich. Herzstück ist der weitläufige Wohn- und Essbereich: Große Fensterflächen bringen viel Tageslicht herein, der direkte Balkonzugang verbindet Innen- und Außenraum. Eine gemütliche Wohnlandschaft und ein großer Esstisch finden hier ihren Platz. Ein integrierter Raumteiler gliedert den Raum, ohne ihm seine offene Wirkung zu nehmen.

Direkt anschließend liegt die Küche mit ihrer hochwertigen, nahezu neuwertigen Einbauküche. Zeitloses Design und die vorhandenen technischen Geräte ergänzen den gepflegten Gesamteindruck. Die Einbauküche ist im Kaufumfang enthalten.

Das ruhig gelegene Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer orientieren sich zum rückwärtigen Bereich des Hauses. Ob Kinderzimmer, Homeoffice oder Platz für Gäste – der zusätzliche Raum lässt sich passend zur eigenen Lebenssituation nutzen. Der Blick in den Garten am Gebäude unterstreicht die angenehme Wohnatmosphäre.

Im Tageslichtbad sorgen eine Badewanne, eine großzügige separate Glasdusche und zeitlose Fliesen für Komfort. Ein separates Gäste-WC ergänzt das Raumangebot. Praktisch im Alltag ist der eigene Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss: Haushaltsgeräte und Vorräte lassen sich so außerhalb der Wohnräume unterbringen.

Hochwertiger Vinylboden in Parkettoptik, Fußbodenheizung und eine zurückhaltende Materialauswahl verleihen der Wohnung ein freundliches, zeitloses Erscheinungsbild.

Moderne Gebäudetechnik

Das Gebäude wurde in KfW-55-Bauweise errichtet. Eine Luft-/Wasser-Wärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung mit Einzelraumregelung. Kunststofffenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung sowie eine dezentrale Be- und Entlüftung mit Wärmerückgewinnung ergänzen die technische Ausstattung.

Die Wohnung ist barrierefrei erreichbar. Das gepflegte Gebäude und die überschaubare Eigentümergemeinschaft runden den Gesamteindruck ab – ein Zuhause für Menschen, die großzügige Räume, einen schönen Außenbereich und die Nähe zu Regensburg schätzen.

Zwei Carportstellplätze sind für jeweils 15.000 € zusätzlich verfügbar. Die Wohnung wird zeitnah frei und steht dem künftigen Käufer ohne bestehendes Mietverhältnis zur Verfügung. Damit bietet sie gute Voraussetzungen für Eigennutzer, die ein gepflegtes Zuhause mit großzügigem Außenbereich suchen.

Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Ausstattung und Details

Ausstattung und Details
* ca. 93 m² Wohnfläche
* 3,5 Zimmer
* sehr neuwertiger und ausgesprochen gepflegter Zustand
* Erstbesitz
* großzügiger Wohn- und Essbereich
* großer, nach Süden ausgerichteter Balkon mit Terrassencharakter
* teilweise überdachter und damit wettergeschützter Balkonbereich
* herrlicher Weitblick in Richtung der angrenzenden Felder
* hochwertige, neuwertige Einbauküche inklusive technischer Geräte
* Einbauküche im Kaufumfang enthalten
* hochwertiger Vinylparkettboden
* Tageslichtbad
* Badewanne
* großzügige separate Glasdusche
* zeitloses Fliesendesign
* separates Gäste-WC
* Schlafzimmer in besonders ruhiger rückwärtiger Lage
* zusätzliches Arbeits-, Kinder- oder Gästezimmer
* Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
* großzügiger Dielen- und Garderobenbereich
* Fußbodenheizung
* Einzelraumregelung
* Luft-/Wasser-Wärmepumpe
* KfW-55-Bauweise
* Kunststofffenster mit Dreifach-Wärmeschutzverglasung
* dezentrale Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung
* Rollläden
* massive Bauweise
* barrierefreier Zugang zur Wohnung
* kleines, gepflegtes Mehrparteienhaus
* sehr ruhige Wohnlage
* rückwärtiger Gartenbereich am Gebäude
* zwei Carportstellplätze verfügbar
* Kaufpreis je Carport: 15.000 €
Ideal für Eigennutzer
Die Wohnung wird zeitnah frei und steht dem zukünftigen Käufer damit ohne bestehendes Mietverhältnis zur Verfügung.
Sie eignet sich deshalb hervorragend für Eigennutzer, die eine moderne, sehr gepflegte Wohnung mit großzügigem Außenbereich suchen und dabei weder auf die

Nähe zur Stadt noch auf ein ruhiges Wohnumfeld verzichten möchten.
Die außergewöhnlich schöne Südausrichtung des Balkons, der freie Blick ins Grüne, die hochwertige Ausstattung und der nahezu neuwertige Gesamtzustand machen diese Immobilie zu einem Zuhause, das ohne größere Investitionen bezogen werden kann.

Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in Lappersdorf und verbindet auf besonders angenehme Weise eine ruhige Wohnlage mit der unmittelbaren Nähe zur Stadt Regensburg.

Lappersdorf zählt aufgrund seiner ausgezeichneten Infrastruktur und der kurzen Wege nach Regensburg seit vielen Jahren zu den besonders gefragten Wohnlagen im direkten nördlichen Stadtumfeld. Die Regensburger Innenstadt ist mit dem Auto ebenso wie mit öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad in kurzer Zeit erreichbar.

Gleichzeitig bietet die Wohnlage einen hohen Freizeit- und Erholungswert. Felder, Wiesen und Grünflächen befinden sich unmittelbar im Umfeld und ermöglichen Spaziergänge, Laufrunden oder Radtouren praktisch direkt von der Haustür aus.

Auch der nahegelegene Regen mit seinen schönen Uferwegen bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Naherholung.

Alle Einrichtungen für den täglichen Bedarf befinden sich in Lappersdorf oder der unmittelbaren Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken sowie Kindergärten und Schulen sind bequem erreichbar. Ergänzt wird die gute Infrastruktur durch eine schnelle Anbindung an die überregionalen Verkehrswege.

Die Schwerdnermühle selbst präsentiert sich dabei als angenehm ruhige Wohnstraße. Gerade diese Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und der unmittelbaren Nähe zu Regensburg macht die Lage besonders attraktiv.

Objektnummer: 26119039 - 93138 Lappersdorf

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