Lappersdorf

# Reserviert - Ihr neues Zuhause in Lappersdorf – Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit modernem Charme und idyllischer Lage!

***Número de propiedad: 24119034***

**PRECIO DE COMPRA:** 265.000 EUR • **SUPERFICIE HABITABLE:** ca. 87 $m^2$ • **HABITACIONES:** 3

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 24119034 |
| Superficie habitable | ca. 87 m² |
| Piso | 2 |
| Habitaciones | 3 |
| Dormitorios | 1 |
| Baños | 1 |
| Año de construcción | 1980 |
| Tipo de aparcamiento | 1 x Garaje, 25000 EUR (Venta) |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 265.000 EUR |
| Piso | Piso |
| Comisión | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernización / Rehabilitación | 2020 |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Características | Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón |

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Calefacción central |
| Fuente de energía | Gas |
| Información energética | En trámite |

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

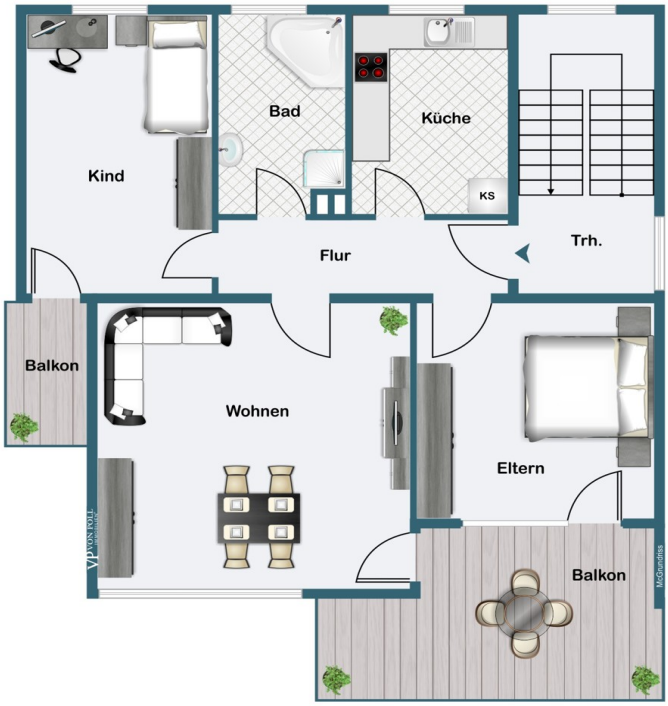
# La propiedad

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# La propiedad

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# Planos de planta




Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# Una primera impresión

Willkommen in dieser bezaubernden 3-Zimmer-Wohnung mit großzügigen ca. 87 Quadratmetern, gelegen in einer der attraktivsten Wohngegenden von Lappersdorf bei Regensburg. Diese exklusive Immobilie befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur drei Wohneinheiten, was Ihnen eine ruhige und zugleich exklusive Wohnatmosphäre garantiert. Lappersdorf besticht durch seine hervorragende Lage gegenüber dem malerischen Regen und die unmittelbare Nähe zur lebendigen Stadt Regensburg, wodurch Sie die perfekte Balance zwischen idyllischem Wohnen und urbaner Nähe genießen können.
Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem einladenden Raumgefühl und einer warmen Atmosphäre empfangen. Der großzügige Flur mit einem seitlichen Garderobenbereich führt Sie elegant zu den weiteren Räumlichkeiten. Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren aufwändig modernisiert und erstrahlt heute in neuem Glanz. Hochwertige Vinylböden in Eichendielenoptik verleihen den Räumen eine elegante und zugleich gemütliche Ausstrahlung, während die neuen, zweifach verglasten Fenster für eine hervorragende Wärmedämmung sorgen.
Das große Wohnzimmer ist das Herzstück dieser Wohnung und beeindruckt mit seinen großen Fensterfronten, die den Raum mit viel natürlichem Tageslicht durchfluten. Hier finden Sie reichlich Platz für eine gemütliche Couchecke sowie einen einladenden Essbereich, der perfekt für gesellige Abende mit Familie und Freunden geeignet ist. Von den Wohnbereichen aus gelangen Sie auf den großzügigen Balkon, der Ihnen eine herrliche Aussicht auf die idyllische Landschaft bietet und zu entspannten Stunden im Freien einlädt.
Das geräumige Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für ein großes Doppelbett und einen großzügigen Kleiderschrank, sodass Sie sich in Ihrem persönlichen Rückzugsort vollkommen wohlfühlen können. Auch vom Schlafzimmer aus haben Sie Zugang zum Balkon, ideal für entspannte Morgenstunden mit einem Kaffee. Das charmante Kinderzimmer am Ende des Flurs besticht durch seinen Blick ins Grüne und einen kleinen, nach Süden ausgerichteten Balkon, der viel Platz für eine spielerische Einrichtung mit einer Spielecke und einem Lernbereich bietet.
Die moderne Einbauküche ist ein weiteres Highlight dieser Wohnung. Sie ist komplett mit allen notwendigen technischen Geräten ausgestattet und besticht durch cremefarbene Dekorelemente sowie eine robuste Holzoptik-Arbeitsplatte – ein wahrer Traum für jeden Hobbykoch. Das vollständig modernisierte Badezimmer überzeugt mit großformatigen, hellen Fliesenspiegeln und einem eleganten Mosaikdekor. Eine großzügige Eckbadewanne sowie eine große Glasdusche laden zu entspannten Wellness-Momenten ein und bieten Ihnen eine Oase der Erholung nach einem langen Arbeitstag.

Zusätzlich zur erstklassigen Ausstattung gehört zur Wohnung ein eigenes Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Eine Garage kann für 25.000 Euro erworben werden und beinhaltet einen weiteren Stellplatz davor, was Ihnen maximalen Komfort und Flexibilität bietet. Die moderne Heizungsanlage mit Gasbrennwerttechnologie sorgt für einen niedrigen Energieverbrauch und somit für geringe Nebenkosten.
Das weitläufige Gartenareal steht der kleinen Eigentümergemeinschaft zur vollständigen Nutzung zur Verfügung und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein. Ein schöner Radweg entlang der Regen bis zum Stadtamhof eröffnet Ihnen vielfältige Möglichkeiten für Freizeitaktivitäten und erholsame Ausflüge.
Diese Wohnung ist ideal für kleine Familien, die ein harmonisches und komfortables Zuhause in einer attraktiven Lage suchen. Ebenso stellt sie eine hervorragende Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger dar. Erleben Sie den einzigartigen Charme und die vielfältigen Vorzüge dieser exklusiven Wohnung in Lappersdorf bei Regensburg. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem außergewöhnlichen Angebot verzaubern!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Zögern Sie nicht, uns zu kontaktieren und Ihr neues Traumzuhause zu entdecken!

Bitte beachten Sie, dass sich ein neuer Energieausweis derzeit in der Erstellung befindet. Dieser wird selbstverständlich zur Besichtigung vorliegen, sodass Sie alle relevanten Informationen einsehen können. Der vorherige Energieausweis hat im Verbrauchswert 119,60 Kwh(m2.a) und Energieeffizienz-Klasse D gehabt.

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# Detalles de los servicios

- Wohnfläche: 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 87 m² in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit nur drei Wohneinheiten, was für eine ruhige und exklusive Wohnatmosphäre sorgt.
- Modernisierung: Die Wohnung wurde vor wenigen Jahren aufwändig modernisiert. Hochwertige Vinylböden in Eichendielenoptik und neue, zweifach verglaste Kunststoff-Fenster bieten Komfort, Energieeffizienz und eine moderne Optik.
- Wohnzimmer: Großzügiges, lichtdurchflutetes Wohnzimmer mit großen Fensterfronten, die viel Tageslicht hereinlassen. Platz für eine gemütliche Couchecke sowie einen Essbereich. Direkter Zugang zum großen Balkon mit schöner Aussicht auf die umliegende Landschaft.
- Schlafzimmer: Geräumiges und helles Schlafzimmer, ebenfalls mit Zugang zum Balkon. Platz für ein großes Doppelbett und einen Kleiderschrank, ideal als ruhiger Rückzugsort.
- Kinderzimmer: Charmantes Kinderzimmer mit Blick in den Garten und einem eigenen, nach Süden ausgerichteten Balkon. Viel Platz für eine kreative Raumgestaltung, geeignet für eine Spielecke und Lernbereich.
- Küche: Moderne Einbauküche mit allen notwendigen technischen Geräten. Stilvolles Design in Cremefarben und Holzoptik-Arbeitsplatte, perfekt für Hobbyköche.
- Badezimmer: Luxuriöses, vollständig modernisiertes Badezimmer mit großformatigen, hellen Fliesen und Mosaik-Dekor. Ausgestattet mit einer großen Eckbadewanne und einer Glasdusche für erholsame Wellness-Momente.
- Balkone: Zwei Balkone – ein großer Balkon mit wunderschönem Ausblick und ein weiterer Balkon, der an das Kinderzimmer angrenzt, mit Ausrichtung nach Süden.
- Zusätzliche Ausstattung:

Ein eigenes Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.
Eine Garage (kann für 25.000 Euro erworben werden) sowie ein weiterer Stellplatz vor der Garage bieten komfortable Parkmöglichkeiten.
Moderne Heizungsanlage mit Gasbrennwert-Technologie für niedrige Energiekosten und sparsamen Energieverbrauch.
Garten: Das weitläufige Gartenareal steht der kleinen Eigentümergemeinschaft zur Mitbenutzung zur Verfügung und bietet Platz für Erholung im Freien.

- Lage: Ruhige und familienfreundliche Lage in Lappersdorf, nur wenige Minuten vom Ortskern und der Regensburger Altstadt entfernt. Die Nähe zur Donau und der malerische Radweg am Fluss Regen machen die Lage besonders attraktiv für Naturliebhaber. Beste Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie schnelle Erreichbarkeit von Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten.
Zielgruppe: Ideal für kleine Familien oder als lohnenswerte Investition für Kapitalanleger.
Bitte beachten Sie, dass sich ein neuer Energieausweis derzeit in der Erstellung befindet.

Dieser wird selbstverständlich zur Besichtigung vorliegen, sodass Sie alle relevanten Informationen einsehen können. Der vorherige Energieausweis hat im Verbrauchswert 119,60 Kwh(m2.a) und Energieeffizienz-Klasse D gehabt.

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# Todo sobre la ubicación

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen von Lappersdorf, einem charmanten Vorort von Regensburg, der durch seine Nähe zur Stadt und die wunderschöne Natur besticht. Eingebettet in eine ruhige, familienfreundliche Umgebung, bietet diese Wohngegend eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und ländlicher Idylle. Von hier aus sind es nur wenige Minuten bis zum Lappersdorfer Kreisel, dem lebendigen Zentrum des Ortes, wo sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden. Auch die historische Altstadt von Regensburg ist mit dem Auto oder Fahrrad schnell erreichbar – eine unschätzbare Nähe für alle, die das kulturelle und kulinarische Angebot der Stadt schätzen.

Die Umgebung der Wohnung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern und viel Grün, was für eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre sorgt. Gleichzeitig bietet die Lage eine hervorragende Verkehrsanbindung. Ob mit dem Auto, öffentlichen Verkehrsmitteln oder dem Fahrrad – die Regensburger Innenstadt ist bequem und schnell erreichbar. Besonders attraktiv für Naturliebhaber ist der malerische Radweg, der sich entlang des Flusses Regen bis hin zum Stadtamhof schlängelt. Dieser Weg lädt zu erholsamen Spaziergängen, Fahrradtouren oder Joggingrunden ein und lässt Sie die Natur in vollen Zügen genießen.

In der näheren Umgebung der Wohnung finden sich zudem zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Sportvereine, Wanderwege und Parks, die für aktive Erholung sorgen. Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in unmittelbarer Nähe, was die Lage besonders für Familien sehr attraktiv macht. Gleichzeitig bietet die Anbindung an die B15 und die A93 eine hervorragende Erreichbarkeit von Regensburg und darüber hinaus.

Insgesamt besticht die Lage der Wohnung durch ihre ideale Mischung aus Ruhe, Naturnähe und städtischer Anbindung. Hier können Sie die Vorzüge eines entspannten Lebens in Lappersdorf genießen, ohne auf die Dynamik und das kulturelle Angebot der nur wenige Minuten entfernten Stadt Regensburg verzichten zu müssen.

Bitte beachten Sie, dass sich ein neuer Energieausweis derzeit in der Erstellung befindet. Dieser wird selbstverständlich zur Besichtigung vorliegen, sodass Sie alle relevanten Informationen einsehen können. Der vorherige Energieausweis hat im Verbrauchswert 119,60 Kwh(m2.a) und Energieeffizienz-Klasse D gehabt.

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# Otros datos

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.

**Número de propiedad: 24119034 - 93138 Lappersdorf**

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Gerald Loers

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

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com