Lappersdorf

# Verkauft - Exklusives Wohnen in Traumlage: 1,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit Panoramablick auf den Fluss Regen

***CODE DU BIEN: 25119006***

**PRIX D'ACHAT:** 195.000 EUR • **SURFACE HABITABLE:** ca. 46 $m^2$ • **PIÈCES:** 1.5

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**


- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Contact

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# En un coup d'œil

| | |
|---|---|
| CODE DU BIEN | 25119006 |
| Surface habitable | ca. 46 m² |
| Pièces | 1.5 |
| Chambres à coucher | 1 |
| Salles de bains | 1 |
| Année de construction | 1971 |
| Place de stationnement | 2 x surface libre |

| | |
|---|---|
| Prix d'achat | 195.000 EUR |
| Type | Maisonette |
| Commission pour le locataire | Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| État de la propriété | Bon état |
| Technique de construction | massif |
| Aménagement | Terrasse, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon |

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# Informations énergétiques

| | |
|---|---|
| Source d'alimentation | Combustible liquide |
| Informations énergétiques | Lors de la création du document, son diagnostic de performance énergétique n'était pas encore disponible. |

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

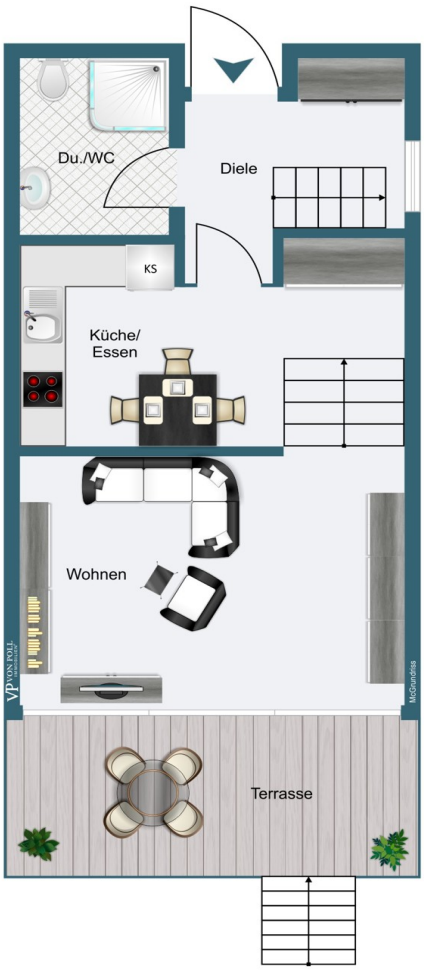
# La propriété

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# La propriété

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# Plans d'étage




Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# Une première impression

In einer der begehrtesten Wohnlagen in Lorenzen bei Lappersdorf, nur wenige Minuten von der UNESCO-Weltkulturerbestadt Regensburg entfernt, liegt diese charmante 1,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit 170 qm Grundstück. Eingebettet in eine idyllische Naturkulisse, bietet diese besondere Immobilie einen atemberaubenden Blick auf den Fluss Regen und seine malerische Auenlandschaft. Die ruhige Umgebung und die unmittelbare Nähe zur Natur machen dieses Zuhause zu einem einzigartigen Rückzugsort mit exzellenter Anbindung an das Stadtleben. Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein separater Eingang, der für maximale Privatsphäre sorgt und einen ersten Eindruck des individuellen Wohngefühls vermittelt. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Garderobenbereich, von dem aus eine Treppe zum Maisonette-Schlafbereich führt. Dieser gemütliche Rückzugsort auf der Empore bietet einen wunderbaren Schlafplatz mit behaglicher Atmosphäre, mit einem großen Fenster, das den Raum mit natürlichem Licht durchflutet. Ein großzügiger Einbauschrank sorgt für viel Stauraum, während ausreichend Platz für ein Doppelbett vorhanden ist – ein idealer Rückzugsort für erholsame Nächte. Das geschmackvoll gestaltete Badezimmer ist mit zeitlosen Fliesen ausgestattet und verfügt über eine moderne Dusche, ein Waschbecken mit Unterschrank und praktischem Stauraum. Der offene Wohn-, Küchen- und Essbereich beeindruckt durch seine hohe Decke mit eleganter Holzvertäfelung, die dem Raum eine warme und gemütliche Atmosphäre verleiht. Die neuwertige Einbauküche ist mit allen modernen Geräten ausgestattet und lässt keine Wünsche offen. Direkt angrenzend befindet sich der Essbereich, der durch seine offene Gestaltung einen wunderbaren Blick ins Wohnzimmer und hinaus zur großen Fensterfront zu dem eigenen Gartenbereich ermöglicht. Nur wenige Stufen trennen den offenen Essbereich vom großzügigen Wohnzimmer, das durch seinen stilvollen Fliesenboden und die harmonische Raumgestaltung besticht. Die bodentiefe Fensterfront mit weitöffnender Schiebetür eröffnet einen beeindruckenden Weitblick auf den Fluss Regen. Von hier aus gelangt man auf den großen Terrassenbalkon, dessen neuer Dielenboden zum Verweilen einlädt. Ein perfekter Ort für entspannte Stunden mit einer einmaligen Aussicht auf die umliegende Natur. Ein wahres Highlight dieser Wohnung ist der große, gepflegte Garten, der sich direkt an den Balkon anschließt. Exklusiv zur Wohnung gehörend, bietet er eine Vielzahl an Möglichkeiten für Hobbygärtner oder individuelle Nutzungskonzepte. Die Gartenanlage erstreckt sich um das Haus und kann zusätzlich über die Hauseinfahrt betreten werden. Ob Sie Ihre grüne Oase gestalten oder einfach nur die Natur genießen möchten – dieser Garten bietet Raum für Kreativität und Entspannung. Abgerundet wird dieses Wohnangebot durch ein eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum sowie einen gemeinschaftlichen Waschraum. Zudem stehen zwei eigene Stellplätze für

Fahrzeuge zur Verfügung, was den Wohnkomfort perfekt ergänzt. Diese außergewöhnliche Wohnung vereint stilvollen Wohnkomfort mit einer atemberaubenden Naturkulisse und einer einzigartigen Lage direkt am Fluss Regen. Die großzügige Raumgestaltung, das naturnahe Ambiente und die lichtdurchfluteten Räume schaffen eine harmonische Wohnatmosphäre. Wer ein exklusives Zuhause mit hohem Wohlfühlfaktor sucht, wird hier fündig. Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Lassen Sie sich diese besondere Gelegenheit nicht entgehen und erleben Sie das einzigartige Wohngefühl in einer der schönsten Lagen von Lorenzen bei Lappersdorf! Der Energieausweis wurde bereits beauftragt und wird spätestens zur Besichtigung vorliegen. Alle relevanten Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes können dann direkt vor Ort eingesehen werden.

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# Détails des commodités

Diese wunderschöne 1,5-Zimmer-Maisonettewohnung in 93138 Lorenzen bei Lappersdorf besticht durch ihre einmalige Lage mit Panoramablick auf den Fluss Regen und eine traumhafte Naturlandschaft. Mit einer Wohnfläche von ca. 46 m² bietet sie einen separaten Eingang, einen offenen Wohn- und Essbereich mit hoher Holzdecke, eine moderne Einbauküche sowie eine große Fensterfront mit Zugang zum Terrassenbalkon. Ein Highlight ist der exklusive, gepflegte Garten, der vielseitig genutzt werden kann. Die zweite Wohnebene mit zusätzlichem Schlafbereich sorgt für eine optimale Raumaufteilung. Durch die Nähe zu Regensburg und eine hervorragende Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Geschäften kombiniert diese Immobilie naturnahes Wohnen mit urbanem Komfort – ein echtes Wohnjuwel für alle, die das Besondere suchen.

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# Tout sur l'emplacement

In einer der begehrtesten Wohnlagen in Lorenzen bei Lappersdorf, nur wenige Minuten von der UNESCO-Weltkulturerbestadt Regensburg entfernt, liegt diese charmante 1,5-Zimmer-Maisonettewohnung. Eingebettet in eine idyllische Naturkulisse, bietet diese besondere Immobilie einen atemberaubenden Blick auf den Fluss Regen und seine malerische Auenlandschaft. Die ruhige Umgebung und die unmittelbare Nähe zur Natur machen dieses Zuhause zu einem einzigartigen Rückzugsort mit exzellenter Anbindung an das Stadtleben. Lorenzen selbst überzeugt mit seiner hervorragenden Infrastruktur und bietet alles, was das tägliche Leben angenehm und komfortabel macht. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte wie Edeka, REWE und Netto, die für eine bequeme Nahversorgung sorgen. Frische Backwaren und Feinkost findet man in den zahlreichen Bäckereien und Metzgereien des Ortes. Darüber hinaus gibt es in Lappersdorf eine Auswahl an Restaurants, Cafés und gemütlichen Gasthäusern, die zu kulinarischen Genüssen einladen. Auch für größere Einkäufe oder ausgiebige Shoppingtouren ist die Lage ideal, denn die nahegelegene Stadt Regensburg bietet eine Vielzahl an Boutiquen, Einkaufszentren und Märkten. Das Donau-Einkaufszentrum sowie die Arcaden Regensburg sind in wenigen Minuten erreichbar und bieten eine große Auswahl an Geschäften für Mode, Technik und Lifestyle. Zudem befinden sich in der Umgebung zahlreiche Apotheken, Ärzte und Banken, sodass alle wichtigen Dienstleistungen bequem erreichbar sind.

**CODE DU BIEN: 25119006 - 93138 Lappersdorf**

# Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerald Loers

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

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com