

Exposé (Wohnung 04)

Barrierefreier Wohnraum: Exklusive 4-Zimmer-Wohnung (1. OG) mit Aufzug in Zeitlarn-Laub

⚡ Profitieren Sie von der KfW 55 Förderung & sparen Sie die Maklerprovision (ca. 20.000 €)



🗺 Übersicht

Kaufpreis:	570.000 €
Provision:	Provisionsfrei
Wohnfläche:	ca. 100 m ²
Zimmer:	4
Schlafzimmer:	3
Etagen:	1. OG
Stellplätze:	2 Außenstellplätze
Heizungsart:	Pellet-Heizung
Verfügbar ab:	Ende 2026

📄 Objektbeschreibung

In ruhiger, gewachsener Wohnlage von Zeitlarn-Laub entsteht dieses architektonisch anspruchsvolle Neubau-Mehrfamilienhaus. Das Gebäude wird in hochwertiger Massivbauweise mit nur wenigen Wohneinheiten errichtet, was ein hohes Maß an

Privatsphäre verspricht. Die hier angebotene exklusive 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss vereint zeitgemäße Architektur, ein konsequent barrierearmes Wohnkonzept und eine gehobene Ausstattung – in attraktiver Nähe zur Stadt Regensburg.

Durchdachtes Raumkonzept auf ca. 100 m²

Die Wohnung wurde mit besonderem Augenmerk auf Komfort und uneingeschränkte Zugänglichkeit geplant. Sämtliche Räume sind stufenlos erreichbar. Großzügige Türbreiten und durchdachte Bewegungsflächen unterstützen ein selbstbestimmtes Wohnen in jeder Lebensphase.

Lichtdurchflutetes Wohnambiente mit großzügigem Balkon

Das Herzstück der Wohnung bildet der weite Wohn- und Essbereich mit offener Küche. Großflächige Fensterelemente sorgen für eine helle, einladende Atmosphäre und führen direkt auf dem Balkon, ein idealer Rückzugsort für entspannte Stunden im Freien.

Flexibilität für Ihre Lebensplanung

Über den repräsentativen Flur mit praktischem Garderobebereich sind alle Räume bequem erreichbar. Drei weitere Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schlafbereich, Gästezimmer oder helles Home-Office.

Ausstattung mit Wellness-Charakter

Das elegant gestaltete Badezimmer überzeugt sowohl mit einer bodengleichen XL-Dusche als auch mit einer komfortablen Badewanne. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein separates Gäste-WC sowie eine praktische Speisekammer, die wertvollen Stauraum direkt in der Wohnung schafft.

Komfort bis ins Detail

Ein eigenes Kellerabteil gehört ebenfalls zur Wohnung. Das Gebäude ist weitgehend barrierefrei konzipiert und verfügt über einen modernen Aufzug, der Sie bequem von der Wohnebene bis in das Kellergeschoss führt. Hier erwerben Sie ein Objekt, das durch seine hochwertige Ausführung und die ruhige Lage eine erstklassige Lebensqualität bietet.

✿ Ausstattung & Besonderheiten

- Exklusive 4-Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 100 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss
- Konsequent barrierefrei & seniorengerecht: stufenloser Zugang, komfortable Türbreiten
- Mit Balkon
- Großzügiger Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Drei vielseitig nutzbare Schlafzimmer
- Elegantes Bad mit Badewanne & bodengleicher XL-Dusche
- Separates Gäste-WC & praktische Speisekammer
- Aufzug bis in den Keller
- Eigenes Kellerabteil
- Nachhaltige Pellet-Heizung
- Wallbox-Vorbereitung für E-Mobilität
- Zwei Stellplätze inklusive
- Gemeinschaftlicher Fahrrad- & Müllraum
- Ruhige Wohnlage nahe Regensburg

📍 Lage & Umgebung

Zeitlarn-Laub bietet ruhiges, naturnahes Wohnen bei gleichzeitig sehr guter Anbindung an die Stadt Regensburg. Einkaufsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Schulen und Kindergärten befinden sich in der Umgebung. Die Nähe zur Regensburger Innenstadt macht die Lage besonders attraktiv für Pendler, Stadtliebhaber und anspruchsvolle Eigennutzer, die Ruhe und Urbanität miteinander verbinden möchten.

⚡ Energie & Versorgung

- Energieträger: Pellet
- Heizungsart: Pellet-Heizung
- Energieausweis: Vorhanden
- Energieeffizienzklasse: A+ (KfW-55-Standard)

📞 Ihre Ansprechpartner & Besichtigung

Kontaktperson: Marcel Graf
Telefon: 0175 9000210 | 09491 9545185
E-Mail: info@graf-immobilienagentur.de
Website: www.graf-immobilienagentur.de

Bürozeiten: Montag - Freitag, 7:00 – 18:00 Uhr

☑ Nächste Schritte

- 📅 Besichtigung vereinbaren per Telefon oder E-Mail
- 🔍 Grundriss liegt zur Einsicht bereit
- 📄 Finanzierung & Förderung – gern unterstützen wir bei der Beantragung

📄 Haftungsausschluss

Alle Angaben in diesem Exposé basieren auf Informationen, die uns vom Eigentümer oder von Dritten übermittelt wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität dieser Angaben wird nicht übernommen. Interessenten sind dazu aufgefordert, sämtliche Objektangaben eigenverantwortlich zu prüfen. Dieses Angebot ist freibleibend. Zwischenverkauf, Zwischenvermietung sowie Irrtümer bleiben vorbehalten.