

WOHNEN MIT LOFTCHARAKTER

Großzügige Wohnung auf zwei Ebenen

93073 NEUTRAUBLING

439.999 €

Auf einen Blick

EIN BESONDERER RÜCKZUGSORT

**Großzügig. Lichtdurchflutet.
Sofort bezugsbereit.**

KAUFPREIS
439.999 €

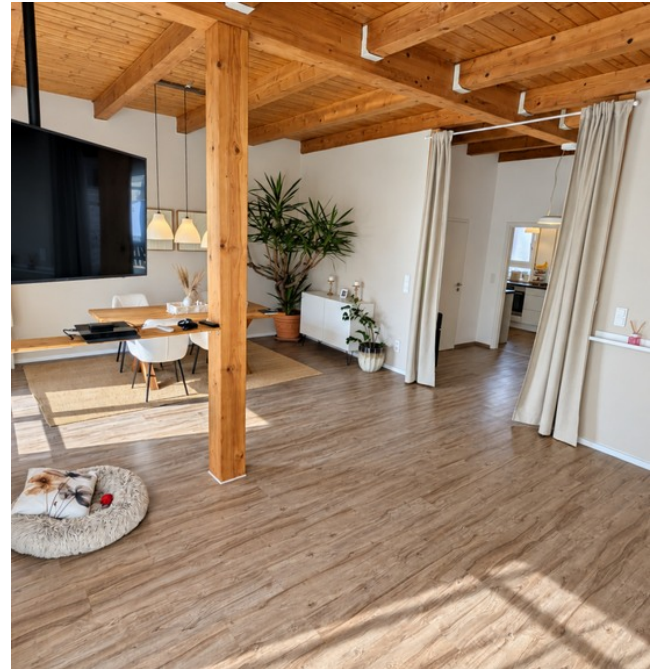
WOHNFLÄCHE NACH WOFLV
115,56 m²

WOHNEBENEN
OG und DG

BAUJAHR
1989

DACHTERRASSE
19,40 m²

STELLPLÄTZE
2



BESONDERHEIT

Ein Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Zusatzzimmer bieten Raum für Gäste oder ein zweites Schlafzimmer. Direkt am Treppenaufgang im Dachgeschoss lässt sich zusätzlich ein kompakter Homeoffice-Bereich einrichten.

3,20 M DECKENHÖHE

AB SOFORT

MODERNE KÜCHE

FAHRRADRAUM

Die Wohnung verbindet großzügige Raumwirkung, sichtbare Holzkonstruktionen und viel Tageslicht mit einer flexibel nutzbaren Aufteilung. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück; die Dachterrasse erweitert das Wohnen ins Freie.

Ein abschließbarer Fahrradraum, Lagermöglichkeiten im Keller, ein separater Waschraum und ein großer Gemeinschaftsraum ergänzen das Angebot.

Das Objekt



WOHNGEFÜHL MIT CHARAKTER

Diese außergewöhnliche Wohnung in ruhiger Lage von Neutraubling erstreckt sich über zwei Ebenen und überzeugt mit einer offenen, hellen Atmosphäre. Die sichtbare Holzkonstruktion, die großzügige Deckenhöhe von bis zu 3,20 Metern und die weitläufigen Fensterflächen verleihen dem Zuhause einen eigenständigen Loftcharakter.

Im Wohn- und Essbereich treffen Großzügigkeit und Alltagstauglichkeit aufeinander. Die große moderne Küche ist im Kaufpreis enthalten. Eine neue Klimaanlage im Wohn- und Essbereich sowie Klimageräte in den Schlafräumen sorgen auch an warmen Tagen für angenehme Temperaturen.

Neben einem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur flexiblen Nutzung zur Verfügung. Das modernisierte Bad im Obergeschoss verfügt über Dusche, WC und italienische Natursteinfliesen; im Dachgeschoss ist bereits ein Sanitäranschluss vorhanden. Die 19,40 m² große Dachterrasse schafft einen geschützten Platz im Freien.

Wohnen mit Weite



OFFENE RAUMFOLGE

SICHTBARE HOLZKONSTRUKTION



LICHTDURCHFLUTETER ESSBEREICH

TREPPENBEREICH

Die Küche



GROSSZÜGIGE EINBAUKÜCHE

KOCHEN MIT TAGESLICHT

DURCHDACHTE STAURAUMLÖSUNGEN

Die große moderne Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten. Helle Fronten, großzügiger Stauraum und Tageslicht schaffen einen freundlichen Ort zum Kochen und für den gemeinsamen Alltag.

Das Bad



MODERNISIERTES DUSCHBAD

HOCHWERTIGE OBERFLÄCHEN

Das modernisierte Bad im Obergeschoss verfügt über Dusche, WC und italienische Natursteinfliesen. Im Dachgeschoss ist bereits ein Sanitäranschluss vorhanden.

Ein Ort zum Ankommen



SCHLAFEN UNTER SICHTBAREN BALKEN

Helle Oberflächen, die sichtbare Holzkonstruktion und das Tageslicht verleihen dem Schlafbereich eine ruhige Atmosphäre. Eine Klimaanlage ergänzt den Wohnkomfort.

Ein weiteres Zimmer lässt sich je nach Bedarf als zweites Schlafzimmer, Gästezimmer oder Ankleide nutzen. Direkt beim Treppenaufgang im Dachgeschoss ist zusätzlich ein Homeoffice-Bereich möglich.

Raum für Ihre Ideen



INDIVIDUELL NUTZBARER RAUM IM DACHGESCHOSS

Ob Ankleide, Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort: Das zusätzliche Zimmer bietet Möglichkeiten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse.

Licht & Raum im Dachgeschoss



HOMEOFFICE DIREKT BEIM TREPPENAUFANG



OFFENE RAUMHÖHE UND VIEL TAGESLICHT

Der Bereich am Treppenaufgang bietet Platz zum Arbeiten und für individuelle Nutzungsideen.

Dachterrasse



VISUALISIERUNG - HINTERGRUNDGEBÄUDE DIGITAL ENTFERNT



IHR PLATZ IM FREIEN

Die 19,40 m² große Dachterrasse bietet Platz für entspannte Stunden und einen gemütlichen Sitzbereich.

Das obere Bild zeigt einen digital veränderten Ausblick. Die tatsächliche Nachbarbebauung ist darin nicht dargestellt.

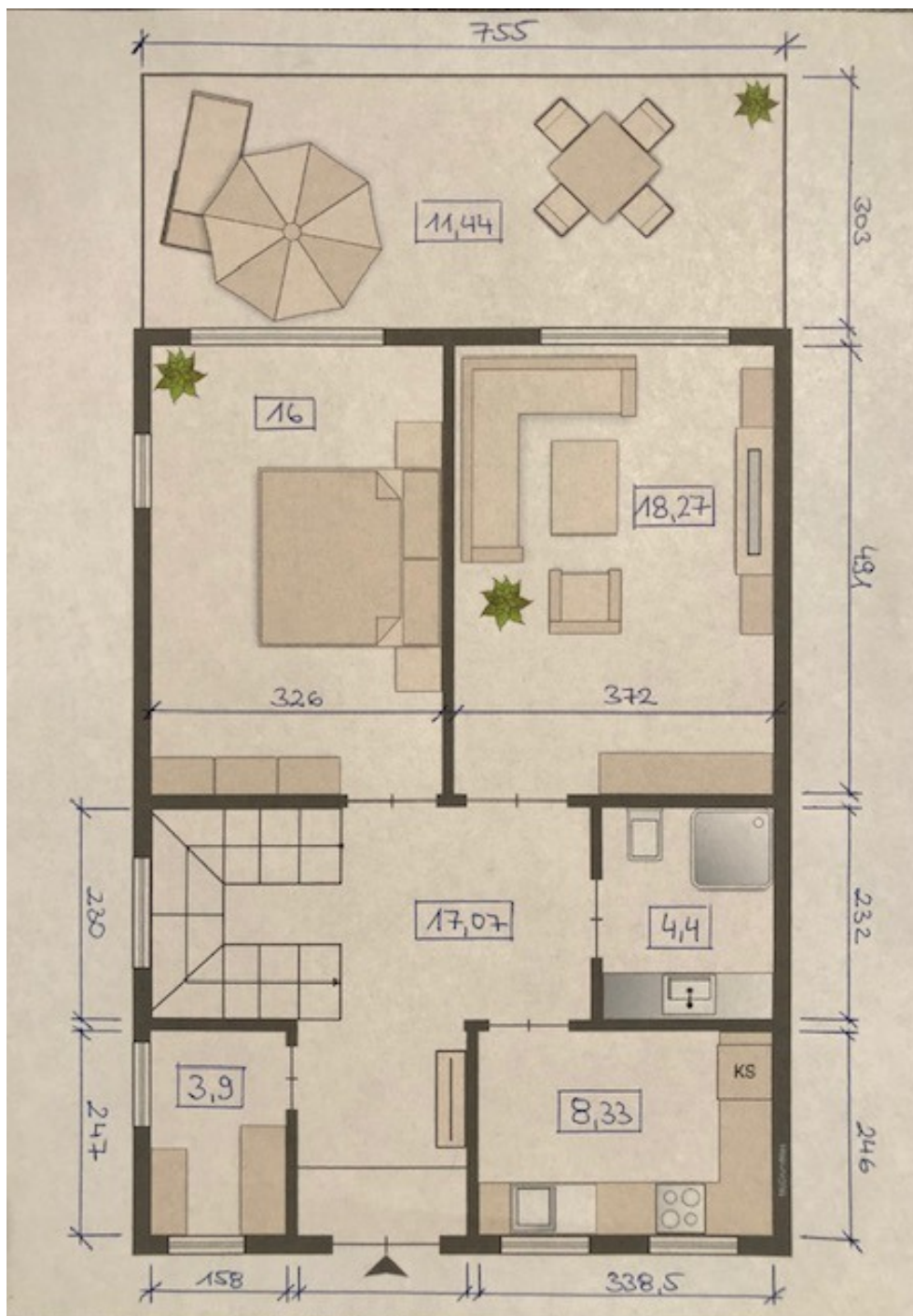
Der Eingangsbereich



Die freundliche Fassade und die warme Holzoptik der Eingangstür heißen Sie schon beim Ankommen willkommen.

Grundriss untere Wohnebene

GRUNDRISSSKIZZE DER UNTEREN WOHNEBENE



HINWEIS ZUR DARSTELLUNG

Die untere Wohnebene wird in den Flächenunterlagen als Obergeschoss bezeichnet. Die vorhandene Skizze zeigt einen älteren Planstand; Raumaufteilung und Flächenangaben weichen von der Wohnflächenberechnung vom 06.05.2026 ab.

Für die Flächenangaben im Exposé wurde die neuere Wohnflächenberechnung herangezogen.

DACHGESCHOSS - AKTUELLER GRUNDRISS

WOHNFLÄCHE NACH WOFLV

66,49 m²

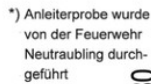
44,22 m²

4,85 m²

115,56 m²

Die Wohnfläche des Dachgeschosses berücksichtigt die Dachschrägen laut vorliegender Berechnung.

Quelle: Wohnflächenberechnung vom 06.05.2026. Raumflächen im Plan entsprechen dieser Berechnung.



LJP Immobilien · info@lpimmobilien.com · 0151 18347036

Leben in Neutraubling



RUHIGE WOHNLAGE MIT KURZEN WEGEN

Alles Wichtige in der Nähe

Die Immobilie liegt ruhig und zugleich zentral im Ortskern von Neutraubling, rund zehn Kilometer südöstlich von Regensburg. Die Stadt mit etwa 14.400 Einwohnern bietet eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, medizinische Versorgung und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

GLOBUS, ALDI SÜD und der Kaufpark sorgen für eine umfangreiche Nahversorgung. Eine Bushaltestelle liegt nur wenige Gehminuten entfernt; Grundschule und weiterführende Schule befinden sich jeweils rund 600 Meter entfernt. Über A3, B8 und B15 bestehen schnelle Verbindungen nach Regensburg, Straubing und in die Region. Regensburg ist in knapp 15 Minuten erreichbar.

- **Einkaufen fußläufig erreichbar**
- **Schulen ca. 600 m entfernt**
- **Ärzte und Gastronomie**
- **Bus in wenigen Gehminuten**
- **A3, B8 und B15 gut erreichbar**
- **Regensburg knapp 15 Minuten**

Energie & Hinweise

**90,4 kWh/(m²·a)**

Endenergieverbrauch laut Verbrauchsausweis

AUSWEISART

Verbrauchsausweis

ENERGIETRÄGER

Erdgas E

BAUJAHR OBJEKT

1989

GESAMTGEBÄUDE LT. AUSWEIS

1966

GÜLTIG BIS

27.03.2027

EFFIZIENZKLASSE

C

MODERNISIERUNG UND ZUSTAND

Die Fenster auf der oberen Wohnebene wurden erneuert; der offene Sichtdachstuhl wurde energetisch kernsaniert. Eine neue Klimaanlage ergänzt den Wohnkomfort. Die Wohnung ist nach Angaben des Eigentümers sofort bezugsbereit. Ein früherer Wasserschaden wurde nach Angaben des Eigentümers vollständig saniert.

PROVISION

Die Käuferprovision beträgt 3,57 % inklusive gesetzlicher Umsatzsteuer und ist mit Abschluss des notariellen Kaufvertrags verdient und fällig.

HINWEIS

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers beziehungsweise den vorliegenden Unterlagen. Für Richtigkeit und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Irrtum und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten.

INTERESSE GEWECKT?

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung.



L|P IMMOBILIEN

Christoph Lehner

0151 18347036

Dominic Pesold

0170 6392356

Kolpingstr. 4

93089 Aufhausen

info@lpimmobilien.com

ONLINE & SOCIAL MEDIA

INSTAGRAM

FACEBOOK

LINKEDIN

WWW.LPIMMOBILIEN.COM

JETZT ANFRAGEN