DomQuartier

EXPOSÉ

REGENSBURG



DACHGESCHOSSWOHNUNG ◇ LAPPERSDORF

152 m² Dachgeschosswohnung mit Wintergarten in Lappersdorf

400.000 € ◇ ca. 152,2 m² WOHNFLÄCHE ◇ 4 ZIMMER ◇ ca. 39,9 m² TERRASSE

DOMQUARTIER IMMOBILIEN
Cranachweg 3 · 93051 Regensburg · Stand 16.11.2026

ONLINE ANSEHEN

I Auf einen Blick

ÜBERBLICK

Rund 152 m² auf einer Ebene im Dachgeschoss, mit Aufzug, beheiztem Wintergarten und Dachterrassen nach Osten, Westen und Norden. Supermarkt 200 m, Regensburger Altstadt rund 6 km.

KAUFPREIS

400.000 €

Hausgeld	208 € im Monat
davon Erhaltungsrücklage	34 € im Monat

Käuferprovision
3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis







ca. 152,2 m²	4	ca. 39,9 m²	1974
WOHNFLÄCHE	ZIMMER	TERRASSE	BAUJAHR

i.
Rund 152 m² auf einer Ebene
Wohnen, Essen, Schlafen und Büro, dazu Küche, Bad, Gäste-WC und ein großer Flur. Das Haus hat einen Aufzug.

ii.
Beheizter Wintergarten
25,70 m² mit Heizkörper, Deckenventilator und Fensterfront ins Grüne, nutzbar auch im Winter.

iii.
Dachterrassen in drei Richtungen
Nach Osten rund 26 m² vor Essen und Schlafzimmer, nach Westen 13,90 m², dazu die Nordseite am Wintergarten.

iv.
Blick über das Regental
Aus dem Essbereich und von den Terrassen reicht der Blick über das Tal bis nach Regensburg.

II Eckdaten, Kosten, Energie

FAKTEN

◇ OBJEKT

Objektart	Dachgeschosswohnung
Lage	93138 Lappersdorf
Baujahr	1974
Zustand	gepflegt, teils modernisierungsbedürftig
Verfügbar ab	sofort

◇ TECHNIK

Heizung	Zentralheizung, Erdgas (Wärmeerzeuger von 2011)
Stellplätze	kein Stellplatz Teil des Kaufgegenstands

◇ FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 152,2 m²
Nutzfläche	ca. 182,1 m²
Terrasse / Balkon	ca. 39,9 m²
Zimmer	4
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Etage	6

◇ PREIS UND KOSTEN

Kaufpreis	400.000 €
Hausgeld	208 € im Monat
davon Erhaltungsrücklage	34 € im Monat

KÄUFERPROVISION

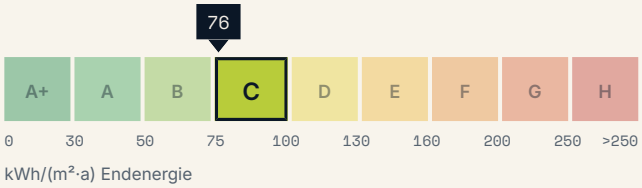
3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis

DomQuartier Immobilien ist für Käufer und Verkäufer tätig. Beide zahlen die Provision in gleicher Höhe (§ 656c BGB).

Energieausweis

PFLICHTANGABEN NACH § 87 GMODG

Art des Energieausweises	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	76 kWh/(m²·a)
Wesentlicher Energieträger	Erdgas
Baujahr laut Energieausweis	1974
Energieeffizienzklasse	C
Ausgestellt am	13.09.2018
Gültig bis	12.09.2028



Der Energieausweis wird spätestens bei der Besichtigung vorgelegt und nach dem Kauf oder der Anmietung übergeben (§ 80 Abs. 4 GModG).

III Beschreibung

DAS OBJEKT

Die Wohnung nimmt das Dachgeschoss eines 1974 gebauten Mehrfamilienhauses in Lappersdorf ein und ist mit dem Aufzug erreichbar. Rund 152 m² Wohnfläche liegen auf einer Ebene, ohne Treppen innerhalb der Wohnung.

Vom Eingang führt ein großer Flur mit Oberlichtern zu allen Räumen. Wohnzimmer (rund 27,5 m²) und Essbereich (rund 23,9 m²) liegen nebeneinander, der Essbereich öffnet sich mit einer Fenstertür zur Dachterrasse Ost. Die Küche (10,39 m²) schließt direkt an den Essbereich an. Auf der anderen Seite liegen das Schlafzimmer (24,30 m²), ebenfalls mit Zugang zur Ostterrasse, und ein Büro (9,76 m²), das sich auch als Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Bad mit Badewanne und Fenster (6,43 m²) und ein separates Gäste-WC (1,31 m²) ergänzen die Wohnung.



Küche

Zur Wohnung gehören der beheizte Wintergarten mit 25,70 m² sowie Dachterrassen nach Osten (rund 26 m²), Westen (13,90 m²) und Norden. Ein Kellerabteil gehört zum Sondereigentum.

Die Wohnung ist bewohnt und gepflegt. Einzelne Bereiche sind modernisierungsbedürftig; was das im Einzelnen betrifft, zeigen wir bei der Besichtigung.

Das Haus hat 29 Einheiten auf einem Grundstück von 1.378 m². Zur Wohnung gehört ein Miteigentumsanteil von 60,50/1.000.

Das Hausgeld beträgt 208 € im Monat. Davon fließen 33,64 € in die Erhaltungsrücklage.

Die Fotos zeigen die Wohnung im bewohnten Zustand. Möbel und Dekoration gehören nicht zum Kauf. Die Wohnfläche ist eine Angabe der Eigentümerin. Der Grundriss ist nicht maßstabsgetreu.

AUSSTATTUNG

Was es mitbringt

- Aufzug im Haus

- Beheizter Wintergarten mit 25,70 m² und Deckenventilator
- Einbauküche mit Fenster, Übernahme nach Absprache
- Separates Gäste-WC
- Fliesenboden in Flur, Wohn- und Essbereich, Laminat im Büro
- Zentralheizung mit Erdgas, Wärmeerzeuger von 2011
- Kellerabteil im Sondereigentum
- Dachterrassen nach Osten (rund 26 m²), Westen (13,90 m²) und Norden
- Tageslichtbad mit Badewanne
- Eigenes Büro bzw. Arbeitszimmer mit Fenster
- Oberlichter im Flur
- Fenster laut Eigentümerin vor einigen Jahren erneuert

IV Eindrücke

BILDER



01 *Dachterrasse*



02 *Dachterrasse*



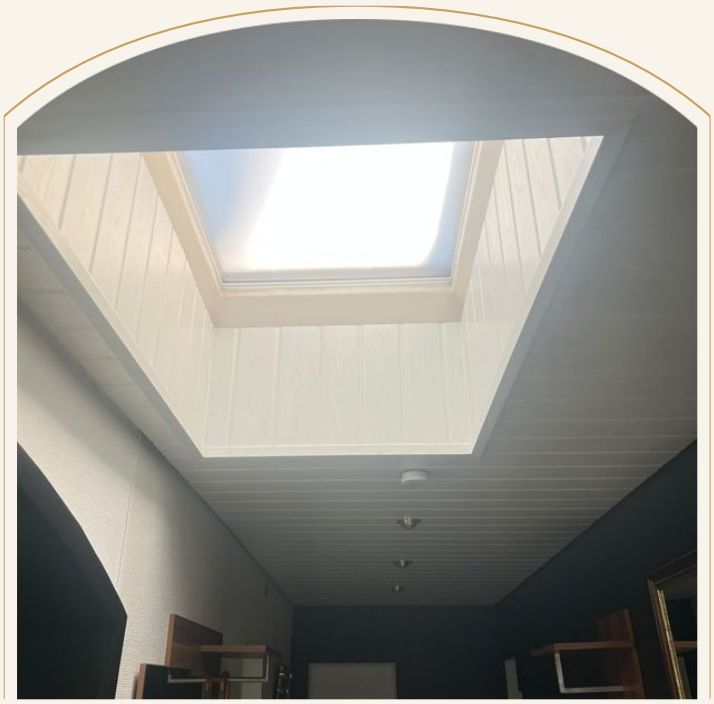
03 *Ausblick*



04 *Flur*



05 *Flur*



06 *Flur*



07 *Küche*



08 *Küche*



V

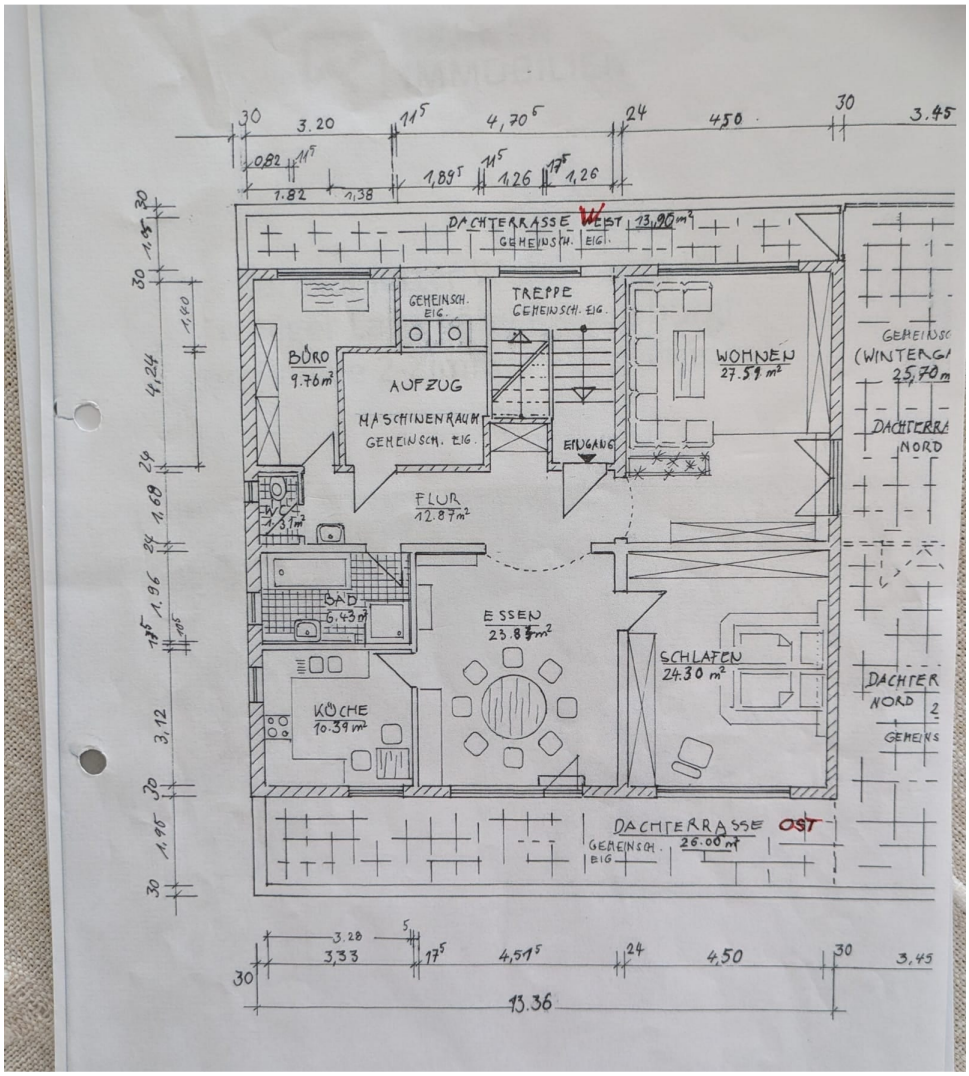
Grundrisse

Eine Ebene · ca. 152,2 m² Wohnfläche · 4 Zimmer

V Grundrisse

AUFTEILUNG

Dachgeschoss



Wohnen	27,5 m²	Bad	6,4 m²
Schlafen	24,3 m²	WC	1,3 m²
Essen	23,9 m²	Wintergarten	25,7 m²
Flur	12,9 m²	Dachterrasse Ost	26,0 m²
Küche	10,4 m²	Dachterrasse West	13,9 m²
Büro	9,8 m²		

Nicht maßstabsgetreu, Flächen gerundet. Maßgeblich sind die Bauunterlagen.



VI

Lage

93138 Lappersdorf · 9 Ziele in der Umgebung

VI Lage

UMGEBUNG



Ungefähre Lage (Kreis rund 500 m) · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende

Das Haus steht im Ortskern von Lappersdorf, das im Norden direkt an Regensburg grenzt. Supermärkte (Netto rund 200 m, Aldi 400 m, Edeka 600 m), zwei Kindergärten, Arztpraxen, eine Apotheke und die Mittelschule liegen in Gehweite. Das Gymnasium Lappersdorf ist rund 1 km entfernt.

Die Bushaltestelle Industriestraße liegt direkt am Haus. Mit dem Auto sind es rund 13 Minuten in die Regensburger Altstadt und etwa 14 Minuten zum Hauptbahnhof. Die Anschlussstelle Regensburg-Nord der A93 ist rund 1 km entfernt und am Haus hörbar.

◇ ALLTAG

Supermarkt (Netto)	0,2 km · 3 Min. zu Fuß
Apotheke	0,7 km · 9 Min. zu Fuß

◇ BILDUNG

Kindergarten	0,3 km · 4 Min. zu Fuß
Mittelschule Lappersdorf	0,9 km · 11 Min. zu Fuß
Universität Regensburg	10,2 km · 13 Min. mit dem Auto

◇ VERKEHR

Bushaltestelle Industriestraße	0,1 km · 1 Min. zu Fuß
A93, Anschlussstelle Regensburg-Nord	1 km
Regensburger Altstadt (Dom)	6,4 km · 13 Min. mit dem Auto
Regensburg Hauptbahnhof	10 km · 14 Min. mit dem Auto

VII Ihre Ansprechpartnerin

PERSÖNLICH



Regina Wolf von Habenstein

Immobilienmaklerin · DomQuartier Immobilien

Telefon	0151 1010 11 99
E-Mail	r.wolfvonhabenstein@dom-quartier.de
Anschrift	Cranachweg 3, 93051 Regensburg

Online mit allen Bildern
dom-quartier.de/immobilien/dachterrassenwohnung-neu/

SO GEHT ES WEITER

i.
Anfrage
Per Telefon, Mail oder über das Formular auf der Objektseite. Sie erhalten die vollständigen Unterlagen.

ii.
Besichtigung
Ich zeige Ihnen das Objekt persönlich; der Energieausweis liegt dabei vor.

iii.
Kaufvertrag
Den Vertragsentwurf erstellt das Notariat. Ich begleite Sie bis zur Übergabe.

RECHTLICHE HINWEISE

Alle Angaben beruhen auf Informationen und Unterlagen der Eigentümer. Für ihre Richtigkeit und Vollständigkeit übernehmen wir keine Gewähr; Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten.

Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer vorherigen Zustimmung.

Grundrisse und Flächenangaben sind nicht maßstabsgetreu und dienen der Orientierung; maßgeblich sind die Bauunterlagen.

Ein Maklervertrag über den Nachweis oder die Vermittlung einer Wohnung oder eines Einfamilienhauses bedarf der Textform (§ 656a BGB).

Die Karte zeigt die ungefähre Lage, nicht die genaue Adresse. Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende (ODbL).

Käuferprovision: 3,57 % inkl. gesetzl. MwSt. vom Kaufpreis. DomQuartier Immobilien ist für Käufer und Verkäufer tätig. Beide zahlen die Provision in gleicher Höhe (§ 656c BGB).

DomQuartier Immobilien · Inhaber Alvin Lisebushira · Cranachweg 3 · 93051 Regensburg · info@dom-quartier.de · Erlaubnis nach § 34c GewO, Aufsichtsbehörde: Stadt Regensburg · Stand des Exposés: 16.11.2026