

Exposé

Wohnung in Regensburg

Sofort einziehen! Helle, moderne und lichtdurchflutete 3-Zi. Wohnung in Regensburg



Objekt-Nr. **OM-316313**

Wohnung

Verkauf: **349.900 €**

93053 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	4	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Hausgeld mtl.	270 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In der Benzstraße im Kasernenviertel verkaufen wir eine luxuriös kernsanierte 3-Zimmer-Eigentumswohnung in einem charmanten Mehrfamilienhaus mit nur acht sympathischen Einheiten. Ursprünglich im Jahr 1966 erbaut, wurde das Gebäude im Jahr 2024 vollständig kernsaniert und auf einen hohen Luxusstandard gebracht. Neues Dach, Neue Heizung, neue Fassade, neue Leitungen, etc. Das gesamte Haus ist nun auf dem neuesten Stand der Technik, Effizienz und bietet höchsten Wohnkomfort.

Die Sanierung erfolgte mit viel Liebe zum Detail und hochwertigen Materialien, was sich in jeder Ecke der Wohnung widerspiegelt. Eine moderne Wärmepumpe sorgt für eine umweltfreundliche und effiziente Energieversorgung. Die 3-Zimmer-Wohnung ist perfekt geschnitten und bietet eine durchdachte Aufteilung. Der großzügige Wohn- und Essbereich ist hell und einladend, während die beiden Schlafzimmer viel Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten bieten. Die Wohnung hat einen Balkon nach Süden ausgerichtet und bietet einen ruhigen, sonnigen Rückzugsort für den morgendlichen Kaffee oder eine Auszeit im Grünen.

Das Treppenhaus des Mehrfamilienhauses ist geräumig gestaltet, was bereits beim Betreten einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Die Wohnung verfügt über eine eigene Garage im nahegelegenen Garagenhof, was komfortables und sicheres Parken ermöglicht.

Zusätzlich zur Wohnung können Sie den gemeinschaftlich nutzbaren Garten vor und hinter dem Haus genießen. Dieser bietet genügend Platz, um sonnige Nachmittage im Grünen zu verbringen oder sich mit den Nachbarn auszutauschen. Die Lage im Kasernenviertel ist perfekt für alle, die eine hervorragende Anbindung schätzen. Ob zu Fuß, mit dem Fahrrad oder mit öffentlichen Verkehrsmitteln – von hier aus gelangen Sie schnell überall hin. Vor allem Einkaufsmöglichkeiten aller Art befinden sich in unmittelbarer Nähe, was das tägliche Leben besonders bequem gestaltet.

Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit, in ein hochwertig saniertes und modern ausgestattetes Objekt in der Stadt Regensburg zu investieren. Der luxuriöse Standard, die durchdachte Raumaufteilung und die optimale Lage machen dieses Zuhause zu einer idealen Wahl für anspruchsvolle Käufer.

Ausstattung

Die kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung in der Benzstraße bietet höchsten Wohnkomfort und Energieeffizienz. Das gesamte Gebäude wurde von Dach bis Fassade umfassend saniert, einschließlich einer modernen Wärmepumpe zur Senkung der Nebenkosten. In der Wohnung erwartet Sie ein hochwertiger Vinylboden, ein stilvolles Badezimmer, ein separates Gäste-WC und ein nach Süden ausgerichteter Balkon. Ein Waschmaschinen- und Trockneranschluss ist in der Wohnung vorhanden. Viel Stauraum bietet der große Keller. Zusätzlich gehören eine eigene Garage und die Nutzung des gepflegten Gemeinschaftsgartens dazu. Die ruhige Nachbarschaft und das gepflegte Umfeld runden dieses Angebot perfekt ab.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Benzstraße im Regensburger Kasernenviertel zeichnet sich durch eine hervorragende Lage und Anbindung aus. Für Arbeitnehmer und Bewohner bietet sie viele Vorteile in Bezug auf Infrastruktur und Erreichbarkeit.

Verkehrsanbindung:

Das Kasernenviertel ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Die Bushaltestelle „Bajuwarenstraße“ befindet sich nur etwa 310 Meter entfernt, sodass man schnell den Regensburger Hauptbahnhof und die Innenstadt erreicht. Mit dem Auto ist man in wenigen Minuten auf der A3 (Anschlussstelle Burgweinting), was besonders praktisch für Pendler ist. Zudem durchquert die Bundesstraße 15 das Viertel, was eine zügige Verbindung in alle Richtungen ermöglicht.

Einkaufsmöglichkeiten:

Für den täglichen Bedarf sind zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe vorhanden. Ein REWE-Supermarkt ist etwa 600 Meter entfernt, und ein Aldi befindet sich etwa 2 Kilometer entfernt, was mit dem Auto in etwa 5 Minuten erreichbar ist. Eine Bäckerei, die Stadtbäckerei Schaller, liegt nur etwa 580 Meter entfernt.

Ärzte und Apotheken:

Auch medizinische Einrichtungen sind schnell erreichbar. Die nächste Apotheke, die easyApotheke an der Bajuwarenstraße, ist etwa 520 Meter entfernt. Zudem gibt es ein medizinisches Versorgungszentrum (MVZ Dr. Neumaier & Kollegen) in etwa 1,1 Kilometern Entfernung, das mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar ist.

Restaurants und Freizeit:

Für das leibliche Wohl und Freizeitaktivitäten gibt es in der Umgebung zahlreiche Optionen. Das Gusta Pizza & Wok Heimservice in der Benzstraße 7 ist nur 300 Meter entfernt, und weitere Restaurants, wie La Scala, sind in etwa 1,3 Kilometern zu finden. Für Spaziergänge und Entspannung im Freien lädt der Ostpark ein, der auf dem ehemaligen Exerzierplatz der Kaserne angelegt wurde.

Insgesamt bietet die Benzstraße im Kasernenviertel eine ideale Kombination aus ruhiger Wohnlage und Nähe zu wichtigen städtischen Einrichtungen, was sie besonders attraktiv für Arbeitnehmer und Familien macht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste-WC



Flur

Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Grundrisse

