

Exposé

Wohnung in Regensburg

Sofort einziehen! Helle, moderne und lichtdurchflutete 3 Zimmer Wohnung - 3 Min zum HBF Regensburg



Objekt-Nr. **OM-317267**

Wohnung

Verkauf: **329.900 €**

Ansprechpartner:
Tatiane Bernardino
Telefon: 0176 45926798

Carl-Thiel-Str. 5
93053 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	sofort
Etagen	6	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	68,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	210 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese 3-Zimmer-Wohnung mit 68 m² Wohnfläche befindet sich im 2. Stock eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962. Die Wohnung wurde umfassend saniert und bietet nun einen hohen Standard an Wohnkomfort. Sie ist aufgrund ihrer Aufteilung und guten Erreichbarkeit über den Aufzug auch Seniorengerecht. Die Sanierung umfasst unter anderem die Erneuerung der Böden, Türen und Wände sowie die Sanierung des Badezimmers, inklusive neuer Wasserleitungen. Der Premium-Vinylboden, der in allen Räumen verlegt wurde, sorgt für ein einheitliches und zeitgemäßes Wohngefühl.

Das Gebäude wird sehr gut instandgehalten und Rücklagen sind mit über 4.041€ alleine für diese Wohnung (stand 2024) reichlich vorhanden.

Ein besonderes Merkmal der Wohnung ist der West-Balkon, der sich ideal für entspannte Stunden in der Abendsonne eignet. Der Balkon wurde im Jahr 2020 erneuert und bietet einen schönen Ausblick ins Grüne.

Das Badezimmer ist mit einer modernen Dusche ausgestattet und wurde vollständig neu gestaltet, inklusive moderner LED-Beleuchtung. Im gesamten Wohnbereich sorgt eine effiziente Gas-Zentralheizung für behagliche Wärme, die 2001 modernisiert wurde. Die Fenster der Wohnung sind dreifach verglast und wurden 2022 eingebaut, was für eine sehr gute Schall- und Wärmedämmung sorgt.

Stellplätze stehen ausreichend, direkt vor dem Eingang allen Hausbewohnern zur Verfügung.

Ein Fahrradhof und ein Kellerabteil runden das Gesamtpaket ab.

Ausstattung

Die 3-Zimmer-Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend saniert und bietet moderne, hochwertige Ausstattungselemente, die den Wohnkomfort auf ein zeitgemäßes Niveau heben. Hier einige wesentliche Ausstattungsmerkmale:

Böden: In der gesamten Wohnung wurde ein hochwertiger Premium-Vinylboden verlegt, der nicht nur optisch ansprechend ist, sondern auch durch seine Strapazierfähigkeit überzeugt. Der Boden sorgt für eine warme und einheitliche Raumgestaltung.

Badezimmer: Das Badezimmer wurde vollständig saniert und ist mit einer modernen Dusche ausgestattet. Die Sanierung umfasste auch die Erneuerung der Wasserleitungen, sodass hier auf dem neuesten Stand der Technik gearbeitet wurde. Zudem sind moderne LED-Spots und LED-Leisten installiert, die für eine angenehme und effiziente Beleuchtung sorgen. Alle Anschlüsse für den täglichen Gebrauch sind entweder in Küche oder Bad vorhanden.

Fenster: Die Wohnung ist mit dreifach verglasten Fenstern ausgestattet, die 2022 eingebaut wurden. Diese Fenster bieten exzellente Schall- und Wärmedämmung, was nicht nur für Ruhe in der Wohnung, sondern auch für eine hohe Energieeffizienz sorgt.

Heizung: Beheizt wird die Wohnung über eine Gas-Zentralheizung, die im Jahr 2001 modernisiert wurde. Die Wohnung erreicht die Energieeffizienzklasse C, was auf einen effizienten Energieverbrauch hinweist und langfristig die Heizkosten niedrig hält.

Elektrik: Die Elektrik der Wohnung wurde ebenfalls im Zuge der Renovierung überprüft und durch einen E-Check freigegeben. Alle Steckdosen und Lichtschalter wurden erneuert, was für zusätzliche Sicherheit und modernen Komfort sorgt.

Balkon: Der großzügige West-Balkon, der im Jahr 2020 saniert wurde, bietet ausreichend Platz für eine kleine Sitzgruppe und lädt dazu ein, die Abendsonne und den Blick ins Grüne zu genießen.

Türen und Wände: Im Rahmen der Renovierung wurden alle Türen erneuert und frisch gestrichen. Auch die Wände wurden neu verputzt und gestrichen, was der Wohnung ein frisches, modernes Ambiente verleiht.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad

Lage

Die Wohnung liegt zentral in Regensburg, in einem ruhigen Wohngebiet, das dennoch sehr gut an die wichtigsten Ziele in Regensburg angebunden ist. Sie erreichen den Hauptbahnhof Regensburg in einer Fahrzeit von etwa 3 Minuten mit dem Fahrrad oder einem Fußweg von rund 15 Minuten. Damit ist die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr schnell und unkompliziert.

Zur Universität Regensburg beträgt die Distanz 3,2 Kilometer. Mit dem Fahrrad sind Sie in ca. 10 Minuten auf dem Campus. Diese Nähe zur Universität könnte besonders für Studierende, wissenschaftliches Personal oder Universitätsmitarbeiter von Vorteil sein.

In direkter Umgebung gibt es mehrere Einkaufsmöglichkeiten. Der nächstgelegene Supermarkt befindet sich 210 Meter entfernt und ist fußläufig in ca. 3 Minuten zu erreichen. Mit dem Fahrrad benötigen Sie etwa 1 Minute. Weitere Geschäfte und Versorgungseinrichtungen sind alle in der näheren Umgebung vorhanden. Vor Allem die Nähe zu den Arcaden - dem großen Einkaufszentrum am Bahnhof- ist zu Fuß in 12 Minuten zu erwähnen.

Die Regensburger Altstadt, die mit ihren historischen Gebäuden und Freizeitmöglichkeiten als kulturelles Zentrum der Stadt gilt, liegt 2 Kilometer entfernt. Diese Strecke können Sie mit dem Fahrrad in etwa 8 Minuten zurücklegen.

Für die medizinische Versorgung ist das Krankenhaus Barmherzige Brüder 2,6 Kilometer entfernt, was einer Fahrzeit von etwa 9 Minuten mit dem Fahrrad entspricht. In der Umgebung finden Sie außerdem mehrere Arztpraxen und Apotheken, die ebenfalls gut erreichbar sind.

Pendler und Reisende profitieren von der schnellen Autobahnanbindung. Die Auffahrt zur A3 liegt nur 5 Autominuten entfernt, sodass Sie zügig in Richtung Nürnberg oder Passau aufbrechen können.

Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten bieten die umliegenden Grünflächen. Der nächstgelegene Dörnbergpark ist 1,5 Kilometer entfernt und lässt sich in ca. 6 Minuten mit dem Fahrrad erreichen. Hier haben Sie die Möglichkeit, Spaziergänge zu machen oder sich in ruhiger Umgebung zu entspannen.

Insgesamt zeichnet sich die Lage der Wohnung durch eine gute Erreichbarkeit wichtiger Ziele sowie eine angenehme Mischung aus städtischer Infrastruktur und ruhiger Wohnlage aus.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Couch

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

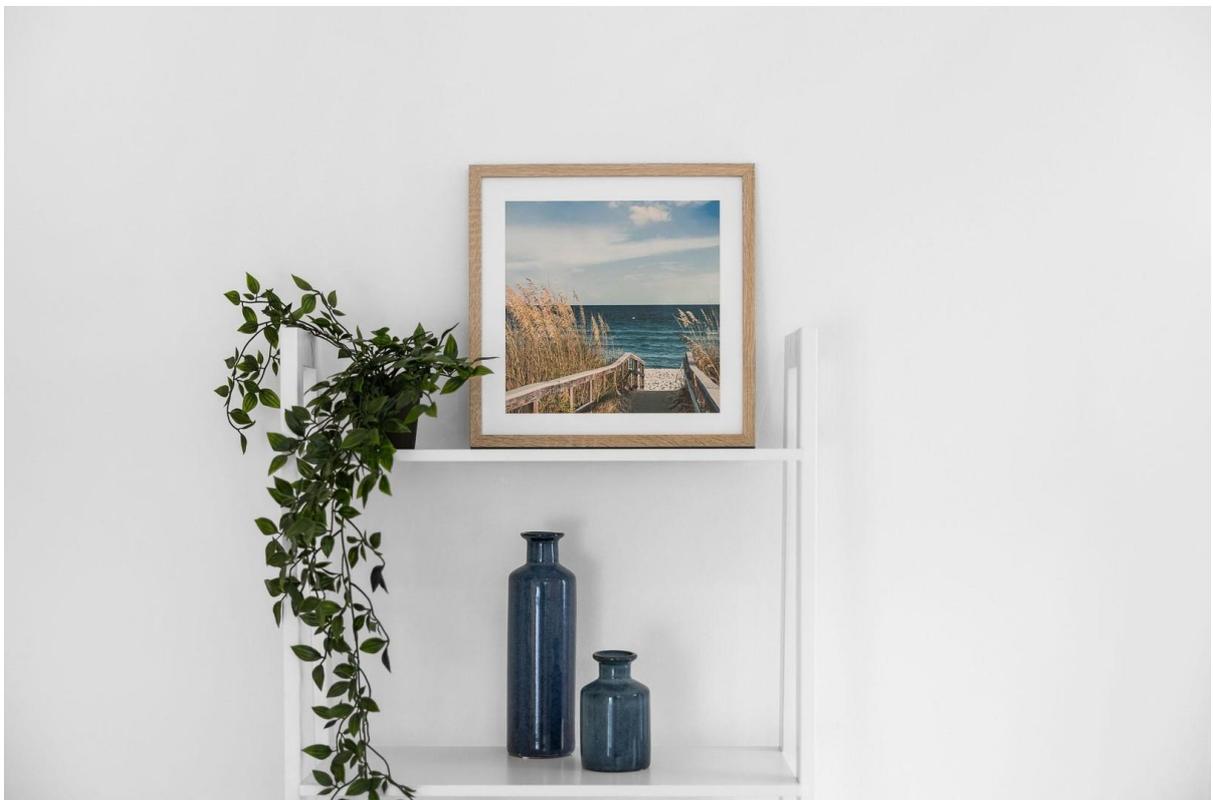


Bett

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Design

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Kinderbett

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Bad

Exposé - Galerie



Bad



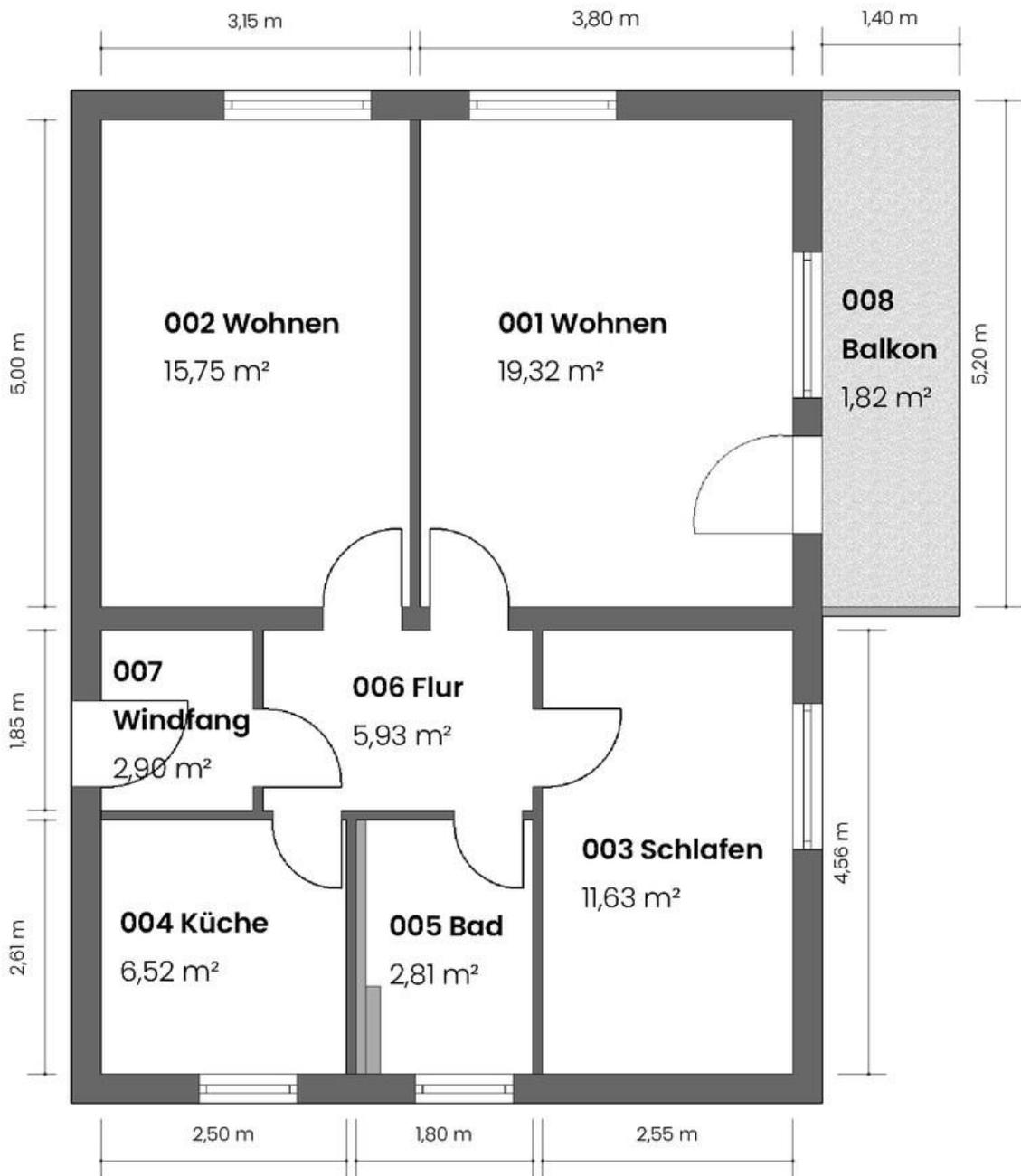
Balkon

Exposé - Galerie



Haus

Exposé - Grundrisse



Grundriss | 1.OG - Whg. 10

Carl-Thiel-Straße, 5 - Regensburg

M 1:50

Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Exposé

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 3 ZIMMER WOHNUNG



Carl-Thiel-Str. 5
93053 Regensburg



329.900€

MODERN, ZENTRAL, EINMALIG: ERSTBEZUG IN HOCHWERTIGER 3-ZIMMER-WOHNUNG, NUR 4 MINUTEN VOM REGENSBURG HAUPTBAHNHOF ENTFERNT

Diese einzigartige 3 Zimmer Wohnung vereint zeitgemäßen Komfort, stilvolles Design und stellt somit einen wahren Wohntraum für anspruchsvolle Eigennutzer dar. Die unschlagbare Lage ermöglicht eine optimale Erreichbarkeit und einen urbanen Lebensstil. Gleichzeitig bietet die Wohnung eine sichere Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger, die auf nachhaltige Rendite und langfristige Wertsteigerung setzen.

AUSSTATTUNGEN:



68m² Wohnfläche



Erstbezug
nach
Renovierung



4 min mit dem Fahrrad
zum Regensburg HBF



3 Zimmer



West-Balkon



10 min mit dem Fahrrad
zur Universität



Badezimmer mit
Dusche



2. Stock mit Aufzug



Autobahn Anbindung
in 5 min



DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten, siebenstöckigen Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1962, das über einen Aufzug verfügt. Sie wurde umfassend und hochwertig renoviert und bietet modernen Wohnkomfort auf hohem Niveau.

Das Badezimmer wurde vollständig saniert, einschließlich der Erneuerung der Wasserleitungen. In der gesamten Wohnung wurden neue Böden verlegt und die Wände und Türen wurden erneuert. Der Premium Vinylboden zieht sich durch die gesamte Wohnung, was höchste Ansprüche an modernes Design erfüllt.

Beheizt wird die Wohnung über eine effiziente Gas-Zentralheizung. Der Energieausweis bestätigt die hervorragende Energieeffizienzklasse C. Die Heizungsanlage wurde im Jahr 2001 erneuert und 2022 wurden neue, dreifach verglaste Fenster eingebaut – ideal für Wärme- und Schalldämmung.

Die Elektrik wurde durch einen E-Check geprüft, alle Steckdosen und Lichtschalter wurden erneuert, und in der Küche sowie im Badezimmer sorgen moderne LED-Spots/-Leisten für eine angenehme Beleuchtung.

Der großzügige Westbalkon bietet einen idyllischen Blick ins Grüne und lädt zu entspannten Stunden ein. Die ruhige Lage sowie die hochwertige Ausstattung machen diese Wohnung zu einem idealen Zuhause für Liebhaber modernen Designs.





DAS WOHN - UND ESSZIMMER

Der großzügige Wohn- und Essbereich vereint sich in einem offenen Raumkonzept, das modernes Wohnen auf höchstem Niveau bietet.

Die großen Fenster und die Balkontür lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre.

Durch die Verschmelzung von Wohn- und Essbereich entsteht ein freier, flexibler Raum, der zum Mittelpunkt des Lebens wird.

Hier können Sie entspannt wohnen, essen und gemeinsam Zeit verbringen – alles in einem Raum, der durch seine Offenheit und Helligkeit überzeugt.

Der Zugang zum Balkon erweitert den Raum nach draußen, wo Sie den Blick ins Grüne genießen und die frische Luft in Ruhe auf sich wirken lassen können.

Die großen Fenster bieten eine wunderbare Aussicht und verbinden den Innenraum perfekt mit der Natur.

Dieser offene Bereich lässt sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten und bietet ausreichend Platz für Wohnkomfort und gemütliche Mahlzeiten in einem modernen, lichtdurchfluteten Ambiente.





DIE KÜCHE

Diese Küche bietet Ihnen die besten Voraussetzungen, um Ihre Traumküche zu verwirklichen.

Ein großes Fenster sorgt nicht nur für viel Tageslicht, sondern ermöglicht auch eine optimale Belüftung, sodass beim Kochen stets frische Luft hereinströmen kann.

Zahlreiche Steckdosen sind vorhanden, sodass Sie Ihre Küchengeräte flexibel und nach Bedarf anschließen können. Auch ein Anschluss für die Waschmaschine ist bereits integriert, was den Raum noch praktischer macht.

Diese Küche bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um sie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten. Dank der optimalen Vorbereitungen können Sie hier eine moderne, funktionale Küche schaffen, die Ihren individuellen Ansprüchen gerecht wird.





SCHLAFZIMMER

Das Elternschlafzimmer dieser Immobilie besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und bietet eine wahre Wohlfühloase. Mit genügend Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und zusätzliche Möbelstücke lässt dieses Zimmer keine Wünsche offen.

Das Fenster lässt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine helle, einladende Atmosphäre.. Die durchdachte Raumaufteilung bietet zudem die Möglichkeit, eine gemütliche Lesecke oder einen kleinen Arbeitsplatz einzurichten.

Die ruhige Lage des Zimmers garantiert eine erholsame Nachtruhe, sodass Sie sich nach einem langen Tag zurückziehen und entspannen können.

Das geräumige Elternschlafzimmer ist der perfekte Ort, um neue Energie zu tanken und sich rundum wohlfühlen. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen und in entspannter Atmosphäre neue Kraft zu schöpfen.





KINDERZIMMER

Dieses helle und liebevoll gestaltete Zimmer bietet einen idealen Rückzugsort für Kinder – ein Ort, an dem sie sich frei entfalten können.

Hier gibt es genügend Raum zum Spielen, Lernen und Träumen, während das natürliche Tageslicht durch das Fenster strömt und eine warme, einladende Atmosphäre schafft.

Es ist ein Raum, der Geborgenheit ausstrahlt und Kindern das Gefühl gibt, in ihrem eigenen kleinen Reich zu sein, in dem sie sich sicher und wohlfühlen.

Doch nicht nur als Kinderzimmer eignet sich dieser Raum perfekt. Auch als Homeoffice oder kreativer Rückzugsort bietet er viel Potenzial. Ob für konzentriertes Arbeiten oder für persönliche Entfaltung – dieser Raum passt sich flexibel den Bedürfnissen Ihrer Familie an





DAS BADEZIMMER

Das komplett sanierte Badezimmer präsentiert sich mit neu verlegten Wasserleitungen, die nicht nur rein, sondern auch modern sind.

Hochwertige Fliesen verleihen dem Raum eine zeitgemäße und stilvolle Ästhetik. Ein eleganter Handtuchrockner fügt zusätzlichen Komfort hinzu, während der Spiegel mit LED-Beleuchtung für eine optimale Ausleuchtung sorgt und gleichzeitig ein modernes Ambiente schafft.

Ein besonderes Highlight des Badezimmers sind die neu installierten LED-Leuchten und eleganten Leisten, die den Raum noch moderner und stilvoller wirken lassen.

Diese Elemente setzen gezielte Akzente und verleihen dem Badezimmer einen zeitgemäßen, luxuriösen Look.

Die Dusche ist mit einer Regendusche ausgestattet, die für ein erfrischendes und entspannendes Duscherlebnis sorgt.

Mit durchdachten Details wie diesen wurde ein Raum geschaffen, der Luxus und Funktionalität perfekt vereint und eine moderne, ansprechende Atmosphäre bietet.



BALKON

Der frisch renovierte Balkon mit Westausrichtung ist ein echtes Highlight und lädt zum Verweilen ein.

Der neue Bodenbelag und frische Anstrich verleihen ihm eine moderne und stilvolle Optik. Dank der Westlage können Sie die Sonne vor allem nachmittags und abends genießen – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Der Blick ins Grüne sorgt für eine beruhigende Atmosphäre und macht den Balkon zu einem idealen Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen.



KELLER / FAHRRADHOF

Die Wohnung bietet Ihnen einen eigenen Kellerraum mit ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände oder Vorräte.

Für Fahrräder steht zudem ein sicherer Fahrradabstellhof im Außenbereich zur Verfügung, der durch eine abschließbare Tür geschützt ist.

So können Sie Ihre Fahrräder bequem und sicher unterbringen, ohne auf den Kellerraum angewiesen zu sein.



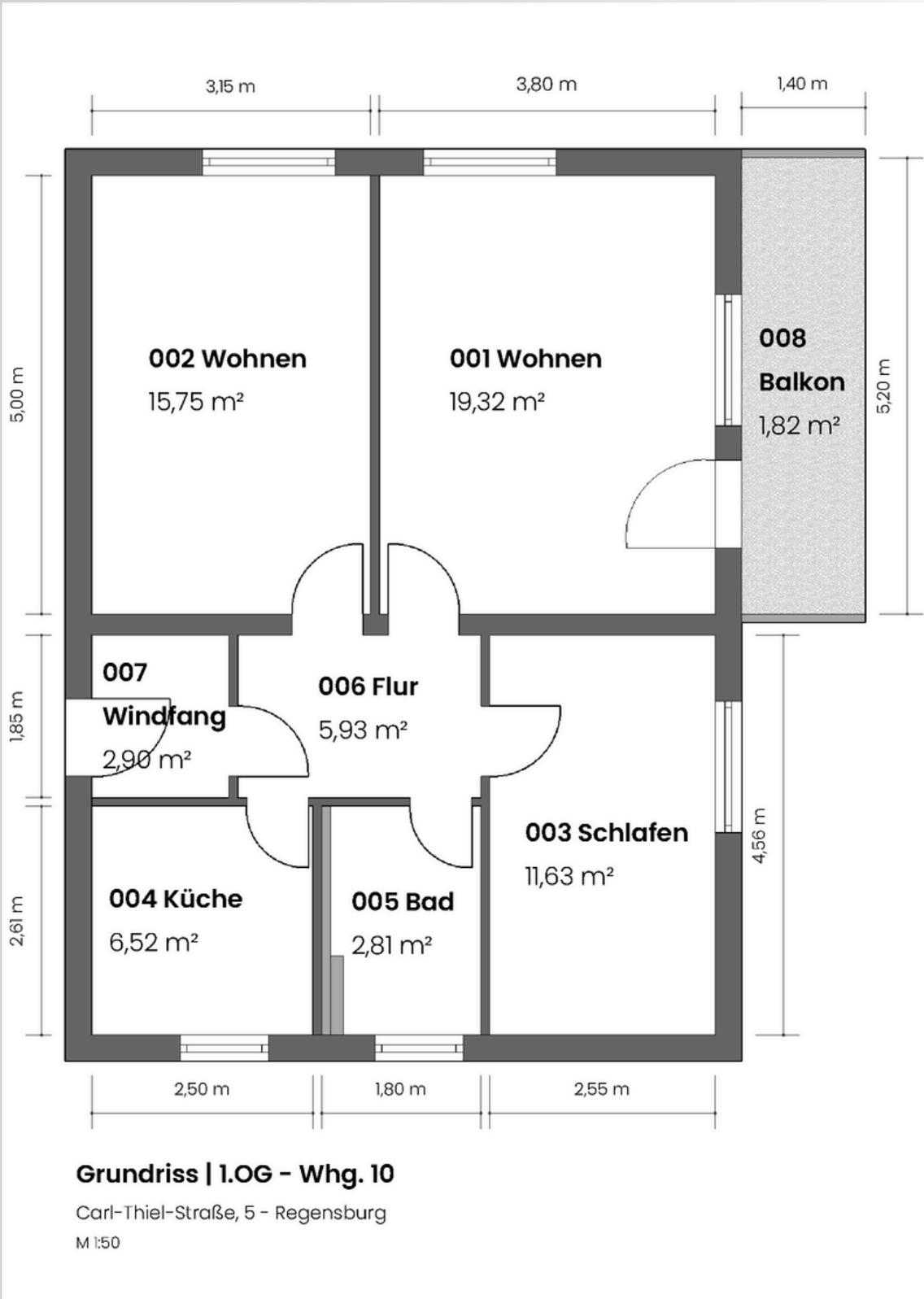
PARKEN

Vor dem Haus stehen ausreichend Stellplätze zur Verfügung, die exklusiv zum Gebäude gehören, sodass Sie keinen Stellplatz zusätzlich erwerben oder anmieten müssen.

Für zusätzliche Flexibilität, auch bei Besuch, gibt es auf der Straße genügend weitere Parkmöglichkeiten, was das Parken für Bewohner und Gäste gleichermaßen bequem macht.



GRUNDRISS:



Die Berechnung der Wohnfläche wurde gemäß der Wohnflächenberechnungsverordnung (WoFlV) durchgeführt. Dementsprechend wurde die Fläche des Balkons mit 25% zur Wohnfläche hinzugerechnet.



LAGE

Die Carl-Thiel-Straße liegt im aufstrebenden Stadtteil Galgenberg in 93053 Regensburg, einem der begehrteren Wohnviertel der Stadt. Galgenberg hat sich in den letzten Jahren stark entwickelt und wird im aktuellen Grundstücksmarktbericht als „gute Lage“ eingestuft.

Es zählt somit zu den gefragtesten Stadtteilen Regensburgs, neben dem Westenviertel, Stadtamhof und der Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Drogerien und kleinere Geschäfte befinden sich in unmittelbarer Nähe, was den täglichen Bedarf schnell und unkompliziert abdeckt. Auch der Hauptbahnhof ist mit dem Fahrrad in nur etwa vier Minuten zu erreichen. Dies ermöglicht es, schnell und unkompliziert andere Stadtteile oder überregionale Ziele zu erreichen, ohne auf ein Auto angewiesen zu sein.

Ein großer Vorteil ist auch die Nähe zu den wichtigsten Hochschulen der Stadt. Die Ostbayerische Technische Hochschule (OTH) ist in rund vier Minuten mit dem Fahrrad erreichbar, und die Universität Regensburg liegt ebenfalls nur wenige Minuten entfernt. Dies macht die Lage besonders interessant für Studierende und Universitätsmitarbeiter.

Die Autobahnanbindung ist ebenfalls ideal: Die A3 verbindet die Region zügig mit Städten wie Passau und Nürnberg, während die A93 schnelle Verbindungen Richtung München oder Hof bietet. So ist eine komfortable Anbindung in verschiedene Richtungen gewährleistet.

Galgenberg zeichnet sich durch seine ruhige und dennoch zentrale Wohnlage aus. Die Nähe zur Innenstadt, dem Stadtpark und vielen weiteren Einrichtungen macht es zu einem gefragten Wohnstandort. In den letzten Jahren ist die Nachfrage nach Wohnraum in diesem Viertel kontinuierlich gestiegen, was sich auch in den Immobilienpreisen widerspiegelt. Die Kombination aus exzellenter Infrastruktur, guter Verkehrsanbindung und Nähe zu den Bildungseinrichtungen macht den Stadtteil für Familien, junge Berufstätige und Studierende gleichermaßen attraktiv.



BASISINFORMATIONEN

- Kaufpreis 329.900,-€ provisionsfrei
- Komplett modernisiert 2024 (Erstbezug nach Modernisierung)
- Neue Wasserleitungen im Badezimmer
- Neue Schalter & Steckdosen, sowie Elektrik durch E-check überprüft
- 3 Zimmer Wohnung mit West Balkon
- Wohnfläche 68m²
- 2. O.G. mit Aufzug
- Bezugsfrei: ab sofort
- Sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger geeignet
- Heizungsanlagenerneuerung 2001, Energieeffizienzklasse C
- 3-Fach verglaste Kunststofffenster 2022
- Hausgeld: 210€ inkl. Rücklage
- Rücklage 127.104,59€ / Miteigentumsanteile 4.040,53€ (Stand Dez 2023)

*Diese Wohnung wird leer übergeben, die vorhandenen Möbel dienen lediglich zur besseren Vorstellung und können bei Bedarf erworben werden.

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 3 ZIMMER WOHNUNG



Carl-Thiel-Str. 5
93053 Regensburg



329.900€

...interessiert?

Gerne kann nach Terminvereinbarung die Wohnung auch kurzfristig besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

bernardino.immo@gmail.com

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:
+4917645926798

Lennart und Tatiane Bernardino



FÜR KAPITALANLEGER

Diese Wohnung präsentiert sich als äußerst attraktive Investitionsmöglichkeit für Kapitalanleger. Die Nähe zur Universität, dem Hauptbahnhof, der Klinik und der Autobahn macht sie zu einem begehrten Standort für potenzielle Mieter. Diese zentrale Lage ermöglicht eine hohe Nachfrage und somit eine konstante Vermietbarkeit der Wohnung.

Durch die intelligente Aufteilung der Räumlichkeiten bietet sich die Möglichkeit, hier eine 3er-Wohngemeinschaft (WG). Die vorgeschlagene Kaltmiete für die einzelnen Zimmer spiegelt nicht nur die Marktgegebenheiten wider, sondern ermöglicht auch eine optimale Rendite.

Das Wohnzimmer wird zu einem Mietpreis von 500€, das Schlafzimmer für 450€ und das Kinderzimmer für 350€ angeboten. Die Gesamtkaltmiete könnte sich somit auf 1300€ belaufen.

Diese attraktive Kaltmiete entspricht einer Bruttomietrendite von beachtlichen 4,7% (bei 100% Finanzierung), in einer guten Lage in Regensburg - was diese Immobilieninvestition zu einer lukrativen und langfristigen Option für Kapitalanleger macht. Profitieren Sie auch von der stetigen Wertsteigerung in Galgenberg.