

# Exposé

## Wohnung in Regensburg

### Erstbezug nach hochwertiger Sanierung: Helle 3-Zimmer-Wohnung im Regensburger Westen



Objekt-Nr. **OM-322678**

#### Wohnung

Verkauf: **449.900 €**

Ansprechpartner:  
Laura Cattai  
Mobil: 0173 7279317

93049 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	86,80 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	10.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	363 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

**\*\*Einzigartige 3-Zimmer-Wohnung im begehrten Regensburger Westen – Erstbezug nach kompletter Modernisierung!\*\***

Diese großzügige Hochparterre-Wohnung bietet auf ca. 86 m<sup>2</sup> ein stilvolles Zuhause mit modernem Wohnkomfort.

Bei der umfassenden Renovierung wurden Echtholz-Parkettböden in allen Wohnräumen verlegt, die Sanitäranlagen inklusive Wasserleitungen im Bad und WC erneuert und die komplette Elektrik auf den neuesten Stand gebracht, inklusive moderner Schalter und Steckdosen.

Das Badezimmer begeistert mit einer luxuriösen Regendusche, hochwertigen Fliesen, einem beleuchteten LED-Spiegel und eleganten Armaturen, während das separate WC ebenfalls rundum erneuert wurde. Frisch verputzte Wände und moderne Innentüren verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes Flair.

Stilvolle LED-Beleuchtung in Küche, Bad, Flur und WC sorgt für eine besondere Atmosphäre. Der helle Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern bietet direkten Zugang zu einem Südbalkon mit Blick ins Grüne – ideal zum Entspannen.

Die Küche bietet flexible Gestaltungsmöglichkeiten durch vorbereitete Anschlüsse, inklusive einer Option für die Waschmaschine. Beide Schlafzimmer punkten mit großzügigen Schnitten und einer ruhigen Lage.

Eine 2017 modernisierte Öl-Zentralheizung sorgt für effiziente Wärme, während das gesamte Gebäude in den Jahren 2023/2024 durch eine Fassaden- und Dachsanierung sowie eine neue Klingel- und Briefkastenanlage aufgewertet wurde.

Zur Wohnung gehören ein privater Kellerraum und ein Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 10.000 €).

Hier erwartet Sie ein bezugsfreies Zuhause, das hochwertige Ausstattung mit moderner Gestaltung und einer erstklassigen Lage im gefragten Westenviertel von Regensburg kombiniert.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Gäste-WC

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der begehrtesten und charmantesten Wohngegenden Regensburgs, im Stadtteil Westenviertel. Diese Lage bietet eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Umgebung, was sie sowohl für Familien als auch für junge Berufstätige äußerst attraktiv macht.

Direkt gegenüber befinden sich ein Netto-Supermarkt, eine Bäckerei und eine Sparkassenfiliale, was die schnelle Erledigung des täglichen Bedarfs besonders bequem macht.

Auch zahlreiche Arztpraxen in der unmittelbaren Umgebung sorgen für eine hervorragende medizinische Versorgung.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Der Donaupark, der Baggerweiher und das Westbad sind nur wenige Minuten mit dem Fahrrad entfernt und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung.

Diese Naherholungsgebiete sind ideal für Spaziergänge, Schwimmen und weitere Outdoor-Aktivitäten.

Ebenso gibt es zahlreiche Fahrrad- und Wanderwege, die zu aktiven Ausflügen in die Umgebung einladen. Auch Spielplätze und Sportvereine befinden sich in der Nähe, was besonders für Familien eine hohe Attraktivität bietet.

Eine Besonderheit der Lage ist die Möglichkeit, schnell und unkompliziert (in weniger als 10 min) mit dem Fahrrad entlang der Donau in die Altstadt von Regensburg zu gelangen.

Dieser malerische Weg lädt dazu ein, das Auto stehenzulassen und die Fahrt in die Innenstadt auf entspannte Weise zu genießen.

Die Altstadt selbst, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört, bietet eine Vielzahl an kulturellen, kulinarischen und historischen Highlights.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich außerdem weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und eine Auswahl an Restaurants, die den täglichen Bedarf umfassend abdecken.

Diese Lage ist daher eine ideale Wahl für alle, die zentrales Wohnen mit hoher Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verbinden möchten.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



WC



Küche

# Exposé - Galerie

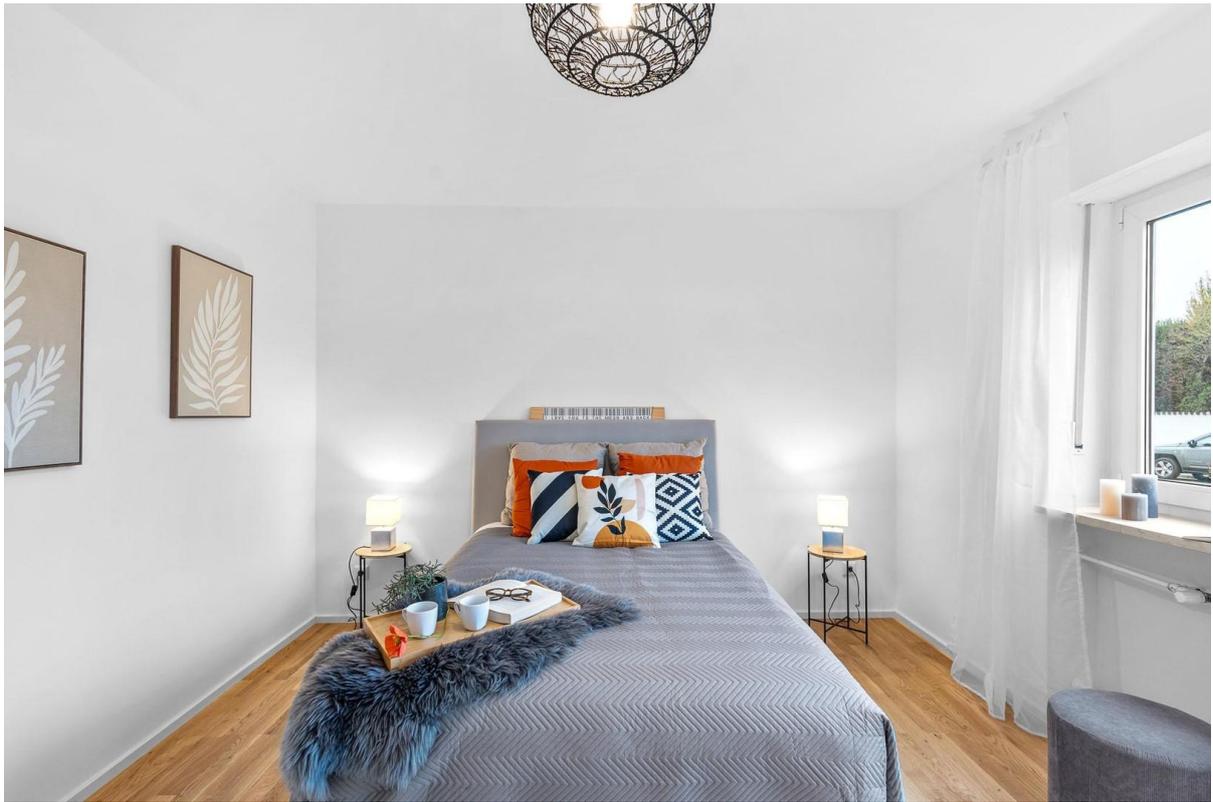


Küche



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



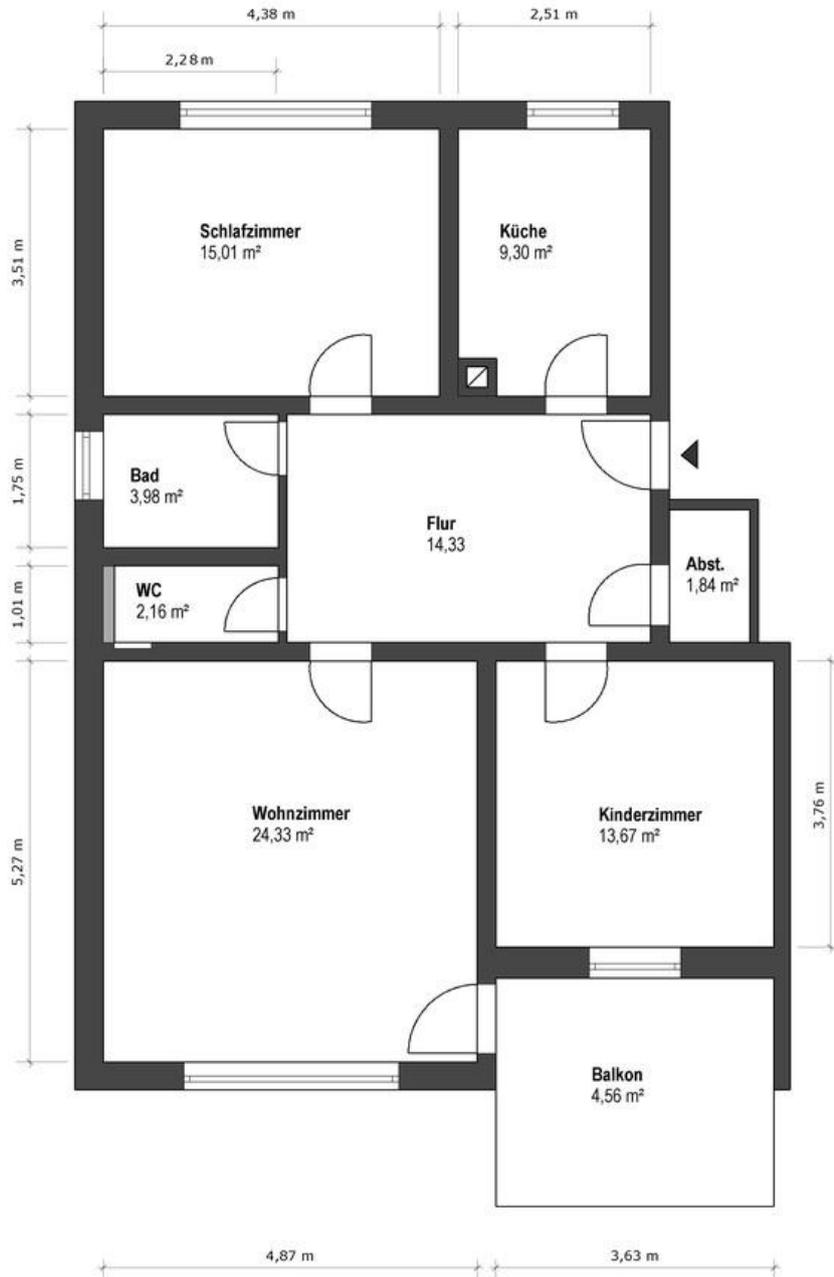
Balkon

# Exposé - Galerie



Außenfassade

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

1. Exposé Agnesstr.

# HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 3 ZIMMER WOHNUNG IM WESTEN



Agnesstraße 19  
93049 Regensburg



449.900,-€  
(exkl. TG Stellplatz)

## ELEGANZ TRIFFT KOMFORT: ERSTBEZUG IN EXKLUSIVER 3-ZIMMER-WOHNUNG IM BEGEHRTEM INNEREN WESTEN VON REGENSBURG

Diese luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung im inneren Westen von Regensburg ist ein einzigartiges Zuhause für all jene, die Stil, Qualität und Exklusivität schätzen. Die moderne, hochwertige Ausstattung und das elegante Design machen diese Wohnung zu einem Rückzugsort für höchste Ansprüche. In einer der gefragtesten und ruhigsten Lagen der Stadt genießen Sie eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und privatem Wohlfühlambiente. Hier finden Sie kein gewöhnliches Zuhause – sondern einen Ort, der Ihre Werte und Lebensart zum Ausdruck bringt.

### AUSSTATTUNGEN:



86m<sup>2</sup> Wohnfläche



Erstbezug nach  
Sanierung



Tiefgaragenstellplatz  
(zzgl. 10.000,-€)



3 Zimmer



Süd-Balkon



2 min mit dem Fahrrad zu  
Infineon



Badezimmer mit  
Dusche



Hochparterre



Autobahn Anbindung  
in 4 min



## DIE WOHNUNG

Diese elegante Hochparterre-Wohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit acht Wohneinheiten aus dem Jahr 1973 wurde umfassend und hochwertig saniert und bietet exklusiven Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Das Badezimmer erstrahlt in neuem Glanz, vollständig saniert und mit neuen Wasserleitungen ausgestattet. Ein hochwertiger Echtholz-Parkettboden zieht sich durch die gesamte Wohnung und verleiht ihr ein anspruchsvolles, zeitgemäßes Ambiente. Alle Wände wurden sorgfältig verspachtelt und verputzt, sowie alle Innentüren ausgetauscht. Die Elektrik wurde vollständig erneuert, inklusive neuer Sicherungskasten, Steckdosen und Lichtschalter. Für eine angenehme Beleuchtung sorgen stilvolle LED-Spots und -Leisten in Küche, Flur, Bad und WC.

Beheizt wird die Wohnung über eine Öl-Zentralheizung, die in 2017 erneuert wurde. Der Energieausweis bescheinigt die Energieeffizienzklasse D. Zudem wurde die Fassade und das Dach des Gebäudes in den Jahren 2023/2024 saniert, was die Energieeffizienz und der Wert der Immobilie weiter steigert.

Ein großzügiger Südbalkon mit Blick ins Grüne lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Die ruhige Lage in Kombination mit der hochwertigen Ausstattung macht diese Wohnung zum perfekten Rückzugsort für Liebhaber stilvollen, modernen Wohnens.





## 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.

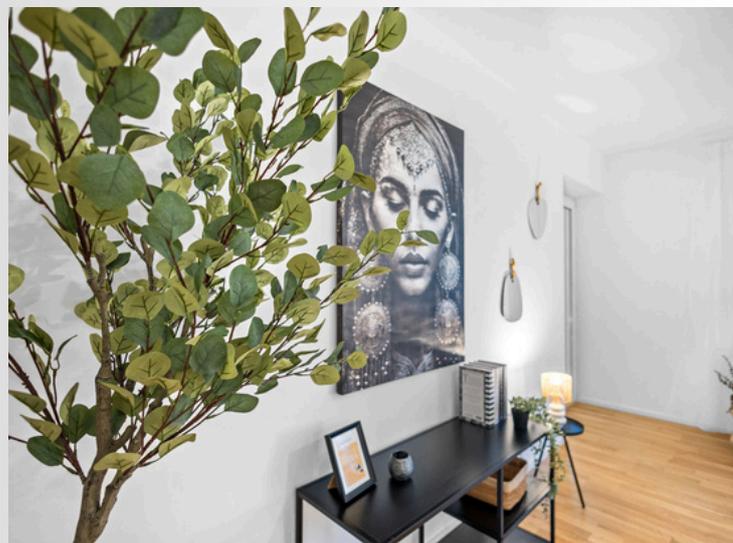
Durch die Verschmelzung von Wohn- und Essbereich entsteht ein freier, flexibler Raum, der zum Mittelpunkt des Lebens wird.

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 UND DAS GÄSTE WC

Die vollständig sanierten Badezimmer und WC bieten modernen Komfort und stilvolles Design. In beiden Räumen wurden sämtliche Wasserleitungen neu verlegt, was eine einwandfreie Funktion und zeitgemäße Standards garantiert.

Hochwertige Fliesen verleihen eine elegante, zeitgemäße Optik.

Ein Handtuchtrockner sorgt für zusätzlichen Komfort, während der LED-beleuchtete Spiegel das Bad perfekt ausleuchtet und ein modernes Ambiente schafft. Neu installierte LED-Leuchten und Akzentleisten setzen stilvolle Highlights und verleihen dem Raum eine luxuriöse Ausstrahlung.

Die großzügige Regendusche bietet ein erfrischendes und entspannendes Duscherlebnis und erfüllt höchste Ansprüche.

Das separate WC wurde ebenfalls vollständig saniert, inklusive neuer Wasserleitungen. LED-Spots, ein LED-beleuchteter Spiegel, ein modernes Waschbecken und ein kompakter Heizkörper sorgen auch hier für eine hochwertige Ausstattung und stilvolle Atmosphäre, die sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt.

Durch die Trennung von Bad und WC genießen Sie zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag – ein luxuriöses Raumkonzept, das sowohl Privatsphäre als auch höchste Ansprüche an Stil und Funktionalität erfüllt.



## BALKON

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

Der neue Bodenbelag und frische Anstrich verleihen ihm eine moderne und stilvolle Optik. Dank der Südlage können Sie die Sonne den ganzen Tag 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 / FAHRRADRAUM

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

Für Fahrräder steht zudem ein sicherer Fahrradabstellraum zur Verfügung.

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



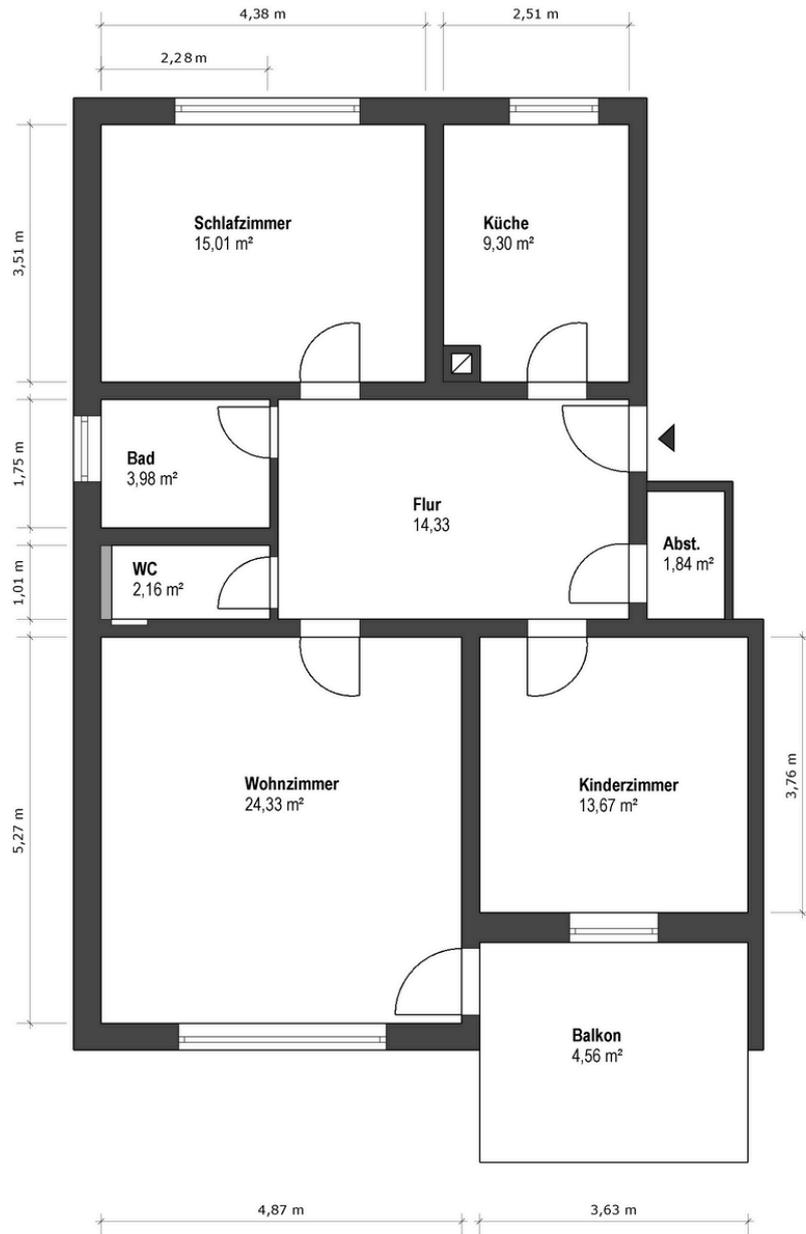
## PARKEN

Zur Wohnung gehört ein eigener Tiefgaragenstellplatz, der komfortables und sicheres Parken direkt im Gebäude bietet. So ist Ihr Fahrzeug jederzeit geschützt und leicht zugänglich.

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:





## LAGE

Die Wohnung befindet sich in der begehrtesten und charmantesten Wohngegenden Regensburgs, im Stadtteil Westenviertel. Diese Lage bietet eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Umgebung, was sie sowohl für Familien als auch für junge Berufstätige äußerst attraktiv macht.

Direkt gegenüber befinden sich ein Netto-Supermarkt, eine Bäckerei und eine Sparkassenfiliale, was die schnelle Erledigung des täglichen Bedarfs besonders bequem macht.

Auch zahlreiche Arztpraxen in der unmittelbaren Umgebung sorgen für eine hervorragende medizinische Versorgung.

Die Umgebung lädt zu zahlreichen Freizeitaktivitäten ein. Der Donaupark, der Baggerweiher und das Westbad sind nur wenige Minuten mit dem Fahrrad entfernt und bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung.

Diese Naherholungsgebiete sind ideal für Spaziergänge, Schwimmen und weitere Outdoor-Aktivitäten.

Ebenso gibt es zahlreiche Fahrrad- und Wanderwege, die zu aktiven Ausflügen in die Umgebung einladen. Auch Spielplätze und Sportvereine befinden sich in der Nähe, was besonders für Familien eine hohe Attraktivität bietet.

Eine Besonderheit der Lage ist die Möglichkeit, schnell und unkompliziert (in weniger als 10 min) mit dem Fahrrad entlang der Donau in die Altstadt von Regensburg zu gelangen.

Dieser malerische Weg lädt dazu ein, das Auto stehenzulassen und die Fahrt in die Innenstadt auf entspannte Weise zu genießen.

Die Altstadt selbst, die zum UNESCO-Weltkulturerbe gehört, bietet eine Vielzahl an kulturellen, kulinarischen und historischen Highlights.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich außerdem weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken und eine Auswahl an Restaurants, die den täglichen Bedarf umfassend abdecken.

Diese Lage ist daher eine ideale Wahl für alle, die zentrales Wohnen mit hoher Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten verbinden möchten.



## BASISINFORMATIONEN

- Kaufpreis 449.900,-€ + TG Stellplatz 10.000,-€ - provisionsfrei
- Sanierung 2024 (Erstbezug)
- Neue Wasserleitungen im Badezimmer
- Neue Elektrik, Sicherungskasten, Schalter & Steckdosen
- 3 Zimmer Wohnung mit großzügigem Süd Balkon
- Wohnfläche ca 86m<sup>2</sup>
- Hochparterre Wohnung
- Bezugfrei: ab sofort
- Heizungsanlagenerneuerung 2017, Energieeffizienzklasse D
- Fassade - und Dachsanierung 2023/2024
- Neue Klingel- und Briefkastenanlage 2024
- Hausgeld: 363,-€ davon 104,-€ Rücklage
- Die Rücklagen wurden aufgrund umfangreicher Sanierungsarbeiten im Haus, die für die Wohnung ca. 55.000 € gekostet haben, vorübergehend reduziert – alle Maßnahmen sind jedoch abgeschlossen und sorgen für eine Wertsteigerung.

\*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 IM WESTEN



Agnesstraße 19  
93049 Regensburg



449.900€  
(exkl. TG Stellplatz)

...interessiert?

Gerne kann nach Terminvereinbarung die Wohnung auch kurzfristig besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

bernardino.familie@gmail.com  
oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:  
+49 173 7279317  
Laura Cattai