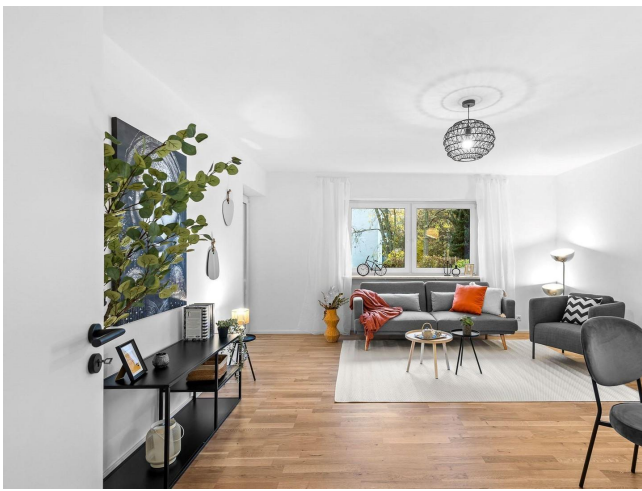


Exposé

Wohnung in Regensburg

Erstbezug! Helle, moderne und lichtdurchflutete 3 Zimmer Wohnung in bester Lage in Regensburg!



Objekt-Nr. OM-324393

Wohnung

Verkauf: **459.900 €**

Ansprechpartner:
Laura Cattai
Mobil: 0173 7279317

Agnesstraße, 21
93049 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1973	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	87,00 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m²	Etage	1. OG
Energieträger	Öl	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	363 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusive und neu sanierte 3-Zimmer-Wohnung in begehrter Lage im Inneren Westen von Regensburg. Diese stilvolle Wohnung im Hochparterre bietet rund 87 m² modernen Wohnkomfort mit durchdachter Raumgestaltung. Die umfassende Sanierung beinhaltet edlen Echtholz-Parkettboden in allen Zimmern, neue Wasserleitungen im Badezimmer und WC sowie eine vollständig erneuerte Elektrik inklusive Steckdosen, Schalter und Sicherungskasten.

Das Badezimmer wurde hochwertig ausgestattet und überzeugt mit einer Regendusche, geschmackvollen Fliesen, einem LED-Spiegel sowie eleganten Armaturen. Das separate WC wurde ebenfalls modernisiert. Frisch gespachtelte Wände, neuer Putz und moderne Innentüren verleihen der Wohnung ein zeitgemäßes Ambiente. Zusätzlich sorgen LED-Spots und Beleuchtungsleisten in Küche, Bad, Flur und WC für stimmungsvolle Akzente.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich begeistert mit großen Fenstern und direktem Zugang zum nach Süden ausgerichteten Balkon, der eine grüne Aussicht und entspannte Stunden verspricht. Die Küche ist mit allen Anschlüssen ausgestattet, sodass Sie sie individuell gestalten können. Ein Waschmaschinenanschluss sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Schlafzimmer bieten großzügigen Platz und eine ruhige Atmosphäre.

Die 2017 modernisierte Öl-Zentralheizung garantiert wohlige Wärme. Das Wohngebäude wurde aufwendig saniert: Die Fassade und das Dach wurden 2023/2024 erneuert, und 2024 kamen eine moderne Klingel- und Briefkastenanlage hinzu. Zu dieser Wohnung gehören ein eigener Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz (in Preis inkl.). Diese bezugsfreie Immobilie vereint hochwertige Ausstattung, modernes Design und eine erstklassige Lage zu einem idealen Zuhause im beliebten Regensburger Westen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Lage

Die Wohnung liegt in einer der gefragtesten und charmantesten Wohngegenden Regensburgs, dem Stadtteil Westenviertel. Diese attraktive Lage vereint urbanen Komfort mit einer grünen Umgebung, wodurch sie sowohl für Familien als auch für junge Berufstätige besonders ansprechend ist.

In direkter Nähe befinden sich ein Netto-Supermarkt, eine Bäckerei und eine Filiale der Sparkasse, was den täglichen Einkauf und Besorgungen besonders unkompliziert macht. Zahlreiche Arztpraxen in der Umgebung gewährleisten zudem eine ausgezeichnete medizinische Versorgung.

Für Freizeitaktivitäten bietet die Umgebung zahlreiche Möglichkeiten. Der Donaupark, der Baggerweiher und das Westbad sind nur wenige Fahrradminuten entfernt und laden zu Erholung und Entspannung ein. Diese Naherholungsgebiete eignen sich ideal für Spaziergänge, Schwimmen oder weitere Outdoor-Aktivitäten. Auch Rad- und Wanderwege führen durch die Umgebung und bieten abwechslungsreiche Optionen für aktive Ausflüge. Familien profitieren von den nahegelegenen Spielplätzen und Sportvereinen.

Ein weiteres Highlight der Lage ist die schnelle und bequeme Verbindung in die Regensburger Altstadt. Mit dem Fahrrad erreicht man das Stadtzentrum entlang der malerischen Donau in weniger als 10 Minuten. Dieser Weg ist nicht nur praktisch, sondern auch eine entspannte Alternative zum Auto.

Die Altstadt von Regensburg, die Teil des UNESCO-Weltkulturerbes ist, begeistert mit einer Vielzahl kultureller, kulinarischer und historischer Attraktionen.

Zusätzlich befinden sich in der näheren Umgebung weitere Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken sowie eine breite Auswahl an Restaurants, die keine Wünsche offenlassen. Diese Lage

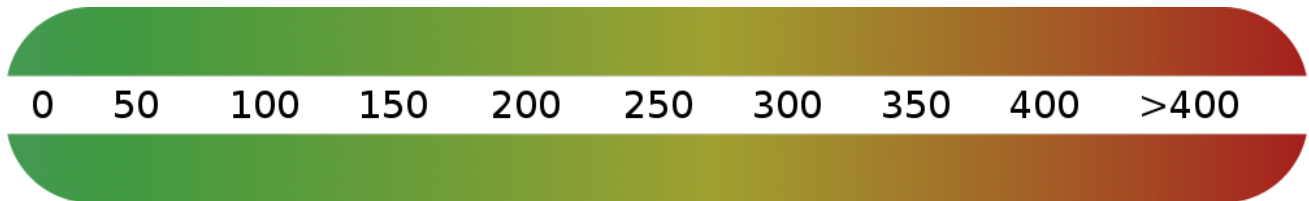
kombiniert zentrale Wohnqualität mit einer Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten und ist somit die perfekte Wahl für alle, die Komfort, Lebensqualität und eine aktive Freizeitgestaltung suchen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	118,00 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Gäste WC

Exposé - Galerie



Badezimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



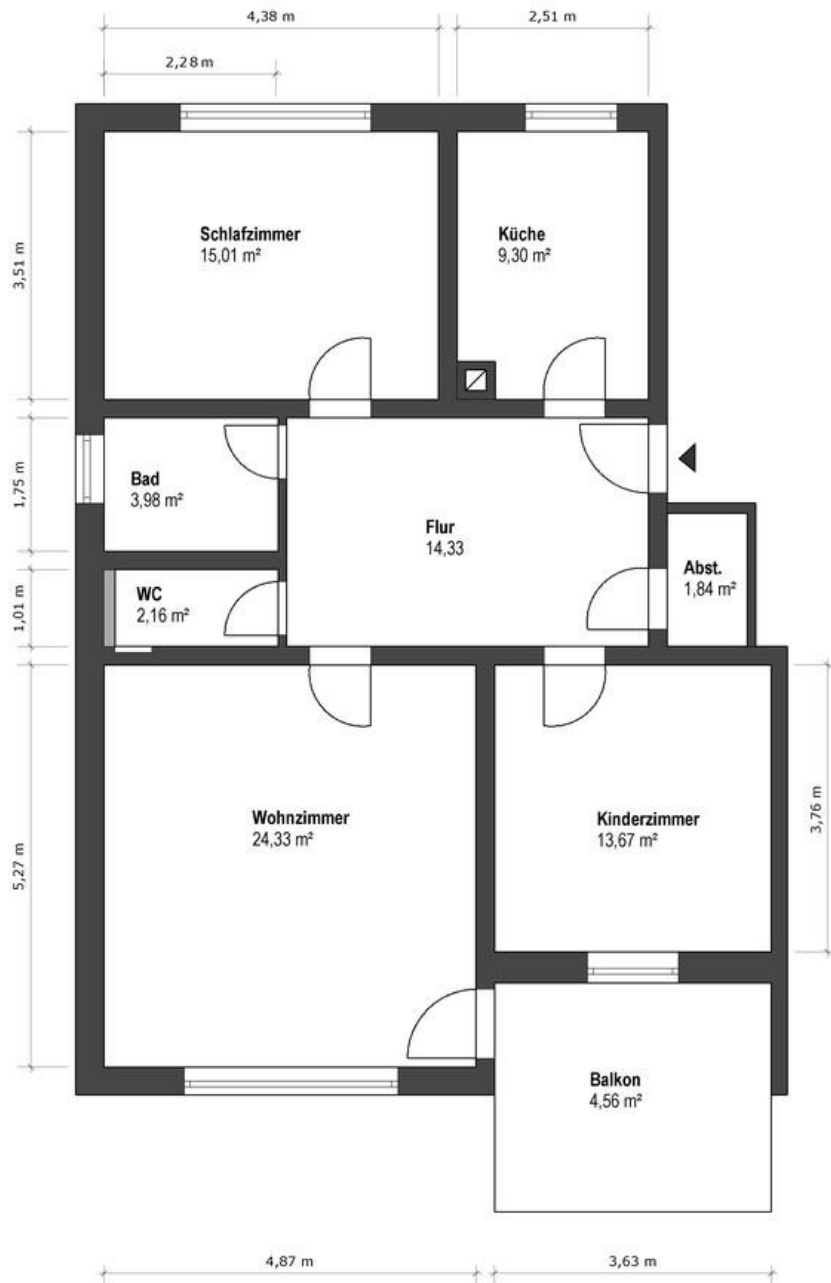
Südbalkon

Exposé - Galerie



Außenfassade

Exposé - Grundrisse



Grundriss

Exposé - Anhänge

1. Exposé

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:



86m² 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.

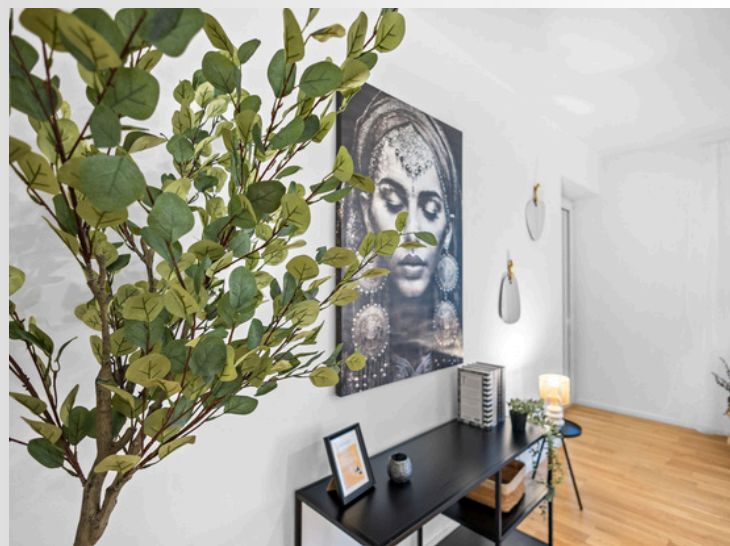
Durch die Verschmelzung von Wohn- und Essbereich entsteht ein freier, flexibler Raum, der zum Mittelpunkt des Lebens wird.

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 Duserlebnis 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.



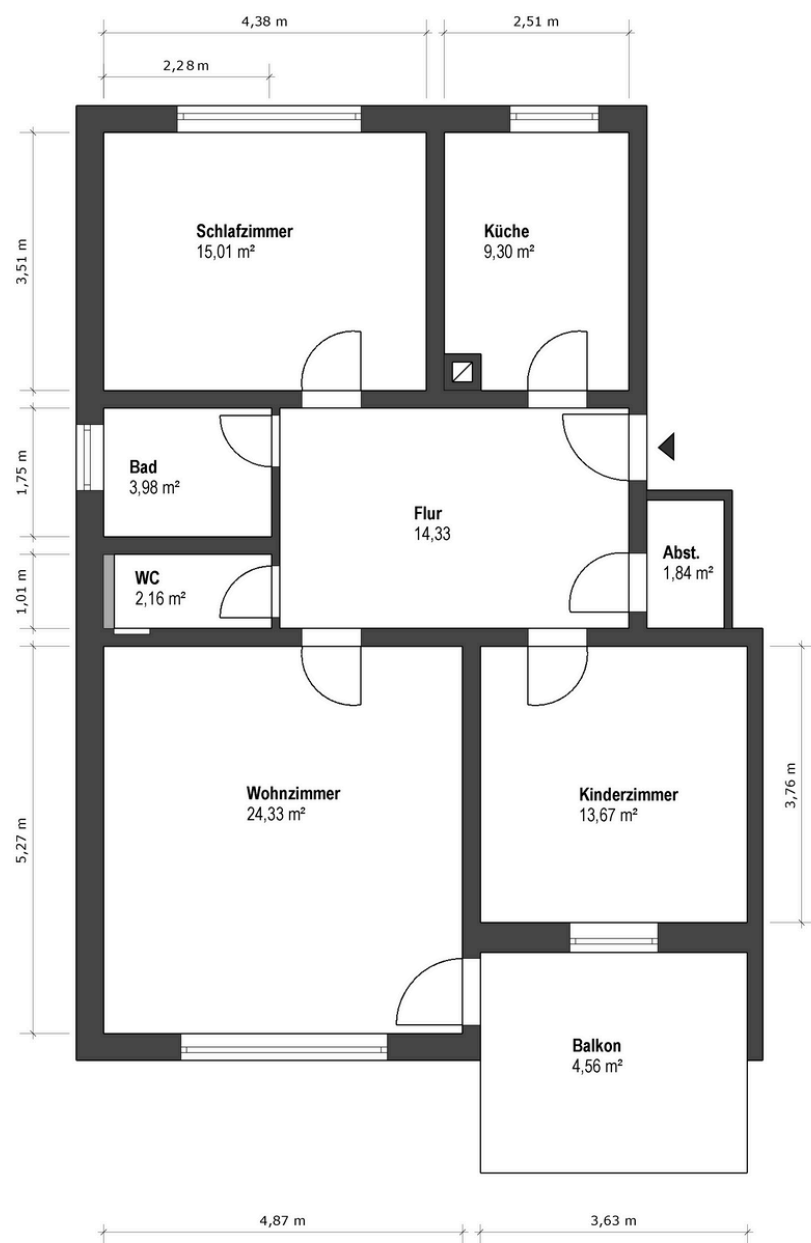
PARKEN

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 86m²
- Hochparterre Wohnung
- Bezugsfrei: 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