

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 3 ZIMMER WOHNUNG



Carl-Thiel-Str. 5
93053 Regensburg



329.900€

MODERN, ZENTRAL, EINMALIG: ERSTBEZUG IN HOCHWERTIGER 3-ZIMMERWOHNUNG, 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.



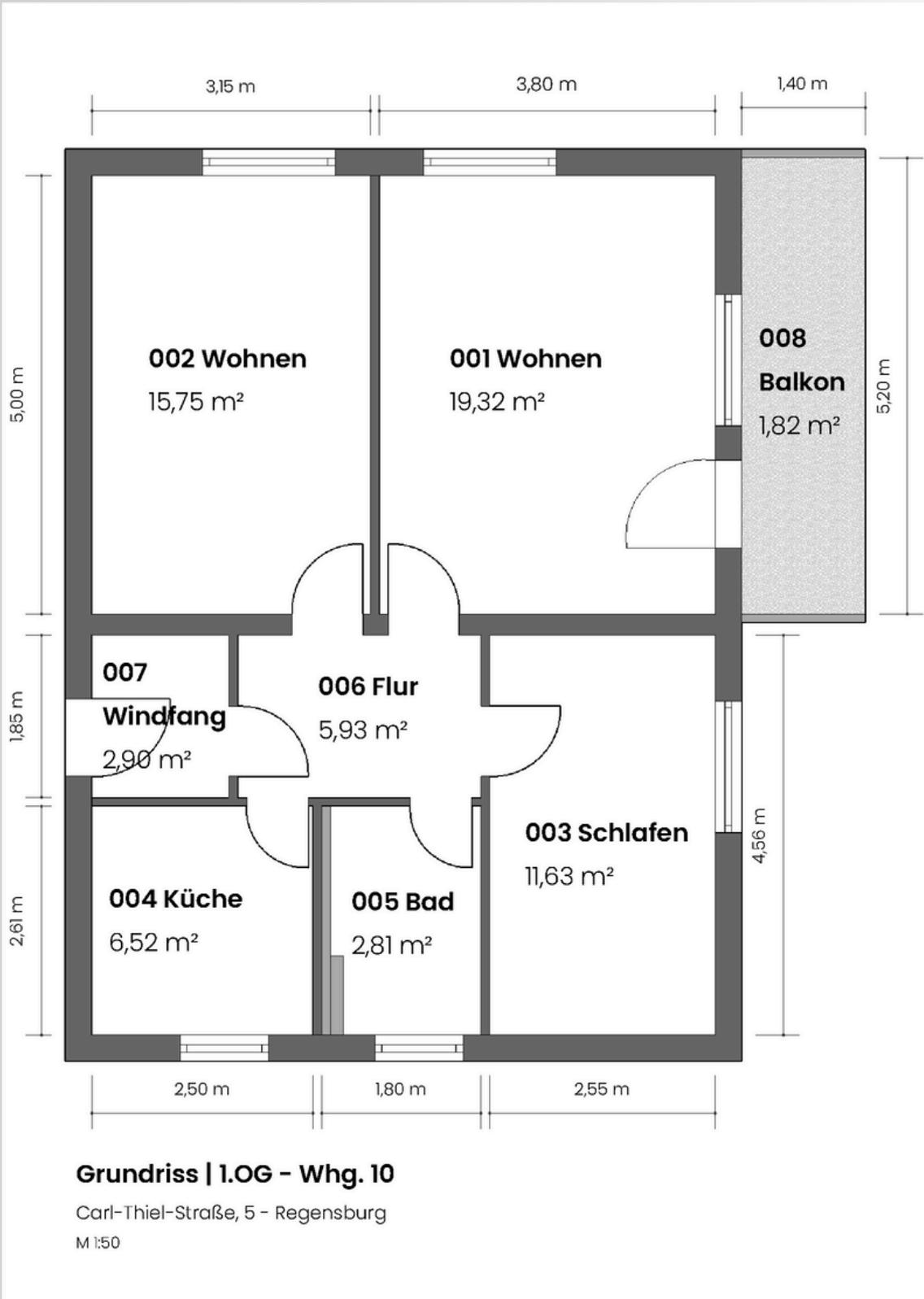
PARKEN

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.