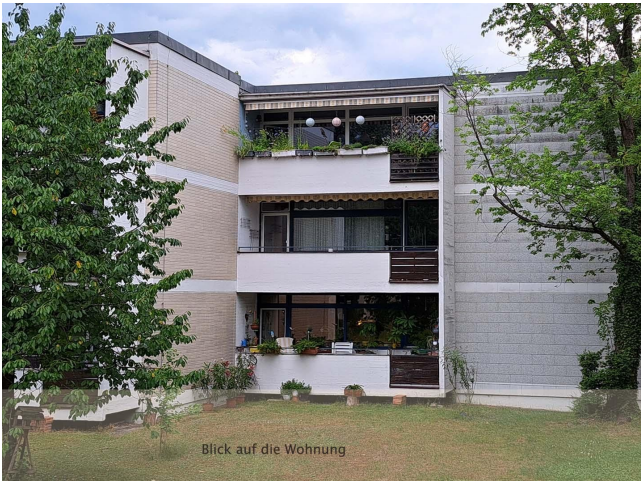


Exposé

Wohnung in Regensburg

schöne Etagenwohnung in ruhiger Lage



Objekt-Nr. OM-419060

Wohnung

Verkauf: **385.000 €**

93049 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	100,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Hausgeld mtl.	295 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer Wohnung in einen 6-Parteien-Haus in ruhiger Wohnanlage.

Ein breites und geräumiges Treppenhaus führt Sie in den ersten Stock, in dem Sie die Wohnung in einen mit echtem Eichenparkett ausgelegten Flur betreten. Von diesem ausgehend reihen sich die Einbauküche mit kleinem Balkon, das Bad mit Fenster und mit moderner, flacher Dusche und einer Badewanne, dann drei Ostseiten-Zimmer mit etwa 16, 8 und 19 qm um dann anschließend zu einem knapp 25 qm großem, sehr hellem Wohnzimmer zu führen. Dieses ist zur Südseite gewandt und besitzt ein großes, sich über die gesamte Breite erstreckendes Fenster und einen sich zum parkartigen Garten hin öffnenden 9 qm großen Balkon. Eine große, elektrisch betriebene Markise spendet bei Bedarf angenehmen Schatten. Auch in diesem Zimmer ist honighelles, echtes Eichenparkett verlegt, das dem Raum wertige Freundlichkeit schenkt.

Zur Immobilie gehört auch noch ein 16 qm großes Kellerabteil und in gemeinschaftlicher Nutzung ein Trockenraum sowie ein Fahrradkeller. Ein sehr praktisches Detail ist der zentral im Flur befindliche Wandschrank.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand, ist unvermietet und kurzfristig zu beziehen.

Ausstattung

- Flur und Wohnzimmer Echtholzparkett
- Küche und Bad gefliest
- Zentrale Heizanlage modernisiert 2020
- Warmwassertherme von zwei Jahren erneuert
- Badsanierung mit neuer Dusche 2016
- elektrische Markise auf Wohnzimmerbalkon
- Küchen- und Wohnzimmerbalkon gefliest
- Einbauküche

Fußboden:

Parkett, Teppichboden, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Die Lage im attraktiven Regensburger Westen, am ruhigen Stadtrand und in unmittelbarer Nähe zu den weitläufigen Wegen entlang der Donau und dem schönen Park am Baggersee gehört sicher zu den schönsten der Stadt! Direkt von der Wohnung aus lassen sich zu Fuß oder mit dem Rad schöne Ausflüge in die Umgebung machen, etwa die Donau entlang über den Max-Schulze-Steig, oder auch über Mariaort in das Naabtal hinein oder über die Winzerer Höhen mir dem Ziel Altstadt. Mit dem Fahrrad lässt diese sich bequem in einer viertel Stunde erreichen oder wer lieber den Bus nimmt, geht nur wenige Minuten bis zur Haltestelle.

Gute Einkaufsmöglichkeiten und Sport- und Wellnessangebote in der Umgebung sowie das nahe Westbad wie mit seinen vielfältigen Attraktionen und Möglichkeiten tragen ebenso zur hohen Lebensqualität bei wie die gute medizinische Versorgung durch einige niedergelassene Ärzte und Apotheken und das gut erreichbare Krankenhaus.

Für Kinder gibt es unweit gelegene Abenteuer- und Wasserspielplätze sowie eine moderne Grundschule.

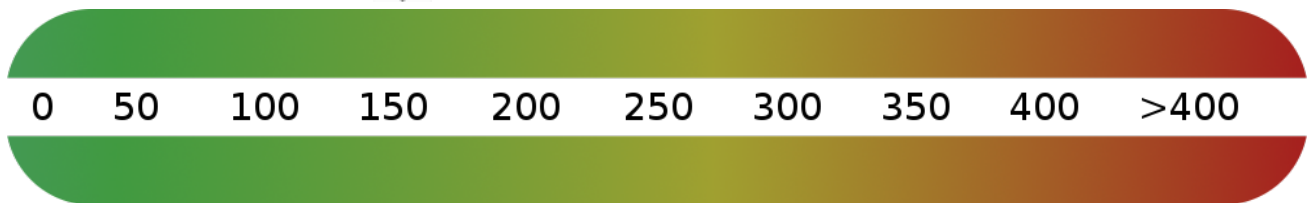
Ein schöner Ort zum Leben!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	155,30 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Wohnzimmer 24,65 m² mit Eichenparkett

Wohnzimmer Ansicht 1

Exposé - Galerie



Wohnzimmer 24,65 m² mit Eichenparkett

Wohnzimmer Ansicht 2



Wohnzimmer 24,65 m² mit Eichenparkett

Wohnzimmer Ansicht 3

Exposé - Galerie



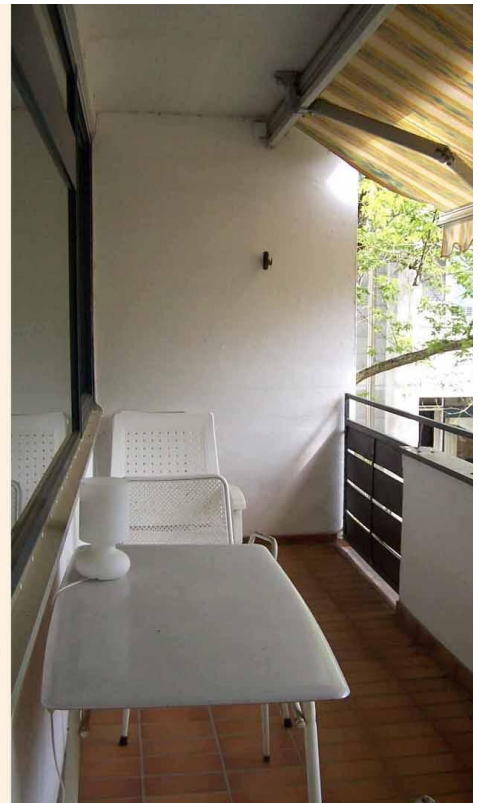
Blick vom Balkon (aus dem Wohnzimmer)

Blick vom Wohnzimmerbalkon



Flur 8,8 m²
Eichenparkett

Balkon 8,8 m²
Fliesen und
elektrischer
Markise



Flur und Balkon

Exposé - Galerie



großes Zimmer 15,65 m²

Zimmer 16 m²



kleines Zimmer 8 m²

Zimmer 8 m²

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 19,45 m²

Zimmer 21 m²



Badezimmer 5,75 m²

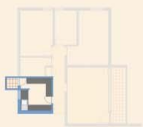
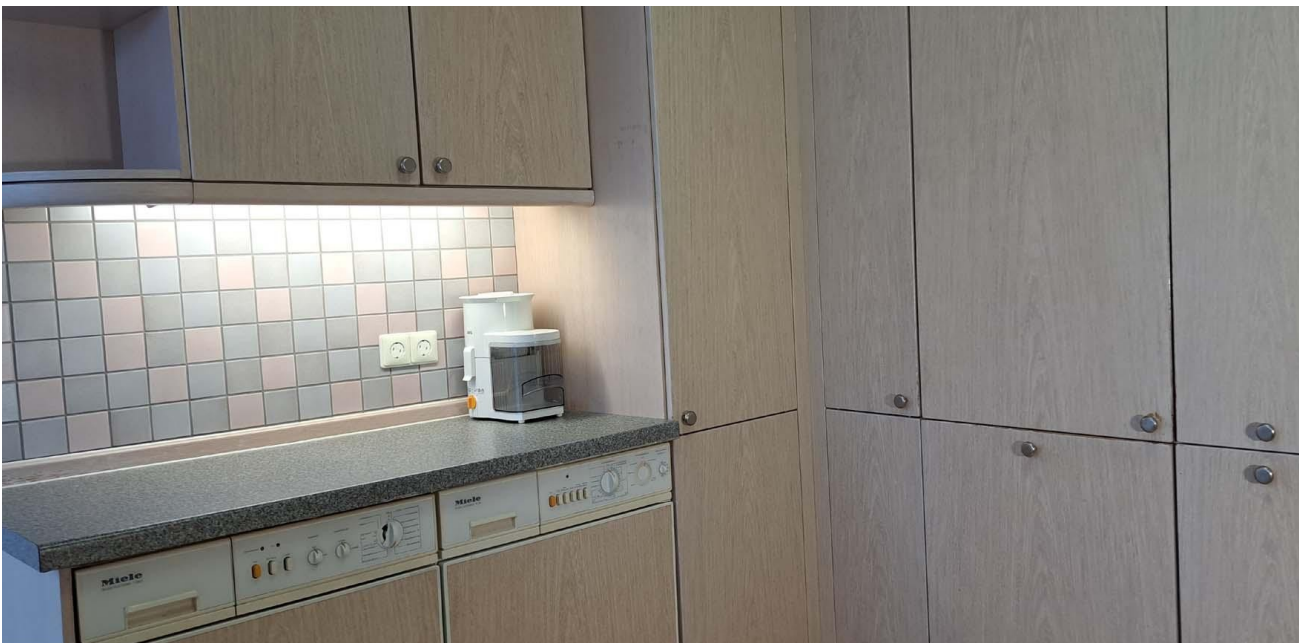
Bad

Exposé - Galerie



Küche 11,75 m²

Küche Ansicht 1



Küche 11,75 m²

Küche Ansicht 2

Exposé - Grundrisse

