

Exposé

Wohnung in Regensburg

PROVISIONSFREI: Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon im Candis-Viertel



Objekt-Nr. **OM-421940**

Wohnung

Verkauf: **427.000 €**

Ansprechpartner:
Raivo Bauman

Georg-Aichinger-Straße 8
93055 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2013	Übernahme	sofort
Etagen	7	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	71,48 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	22.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	349 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Unsere lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1.OG eines modernen Wohnhauses und ist über die Treppe oder den Aufzug bequem erreichbar. Als Eigentümer haben wir die Wohnung anfangs selbst bewohnt und sie mit viel Liebe zum Detail gestaltet. Auch unsere Mieter haben sich im Anschluss sehr gut um die Immobilie gekümmert, weshalb sich die Wohnung heute in einem sehr guten und gepflegten Zustand präsentiert.

Der praktische Grundriss der ca. 71 m² großen Wohnung bietet einen optimalen Zugang zu allen Räumen. Geräumiger Flur- und Eingangsbereich lässt die Aufteilung der Räumlichkeiten im Alltag sehr komfortabel nutzen.

Schon beim Betreten der Wohnräume vermitteln die überdurchschnittlichen Deckenhöhen ein befreites Gefühl von Weite und Offenheit. Dieser luftige Charakter zieht sich durch alle Wohnräume und sorgt für ein angenehmes Wohnklima. Ergänzt wird dieses Raumkonzept durch eingebaute Downlights im Flurbereich.

Im hellen Wohnzimmer mit Essbereich kann man dank bodentiefer Fenster und der Süd-Süd-West-Ausrichtung den ganzen Tag über die Sonne genießen. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf den ca. 6 m² großen Süd-Balkon, der zum Entspannen einlädt.

Die offene Küche bietet eine harmonische Verbindung zum Wohnzimmer Bereich. Bereits im Kaufpreis enthaltene Einbauküche Firma Nolte ist modern und funktional eingerichtet.

Die Wohnung verfügt über zwei weitere großzügige, helle Zimmer, die man nach eigenen Bedürfnissen flexibel nutzen kann. Ob Schlafzimmer, Kinderzimmer oder auch Arbeitszimmer oder Gästezimmer, die Wohnung deckt alle nötigen Wohnbedürfnisse ab. Der Schnitt der gesamten Wohnräume ermöglicht flexible und variable Einrichtung.

Das Badezimmer ist praktisch geplant. Eine Wandheizung zum Trocknen der Handtücher, Spiegelschrank und ein dazu passender Waschbeckenunterschrank bietet ausreichend Stauraum und Platz für kleine Badezimmermöbel.

Ein separater Abstellraum im Flur schafft wertvollen Stauraum für den täglichen Bedarf.

Highlights der Immobilie:

- Echtholz-Parkett
- Granitböden in der Küche, Bad und Diele
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- gemütlicher Balkon
- elektrische Rollläden
- integrierte Halogenspots
- Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- Videogegensprechanlage
- Marken-Sanitärausstattung
- KfW 40
- Entkalkungsanlage u.v.m.

Kaufpreis: 427.000 EUR

Kaufpreis Tiefgaragenstellplatz: 22.000 EUR

Kaufpreis Gesamt: 449.000 EUR

Ausstattung

Fliesen

Parkett

Einbauküche

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Sonstiges

Es handelt sich um Privatverkauf und es fallen keine Maklerprovisionen an!

*** KEINE MAKLERANFRAGEN!!!***

Lage

Unsere neuwertige und moderne Wohnung liegt im begehrten Ostenviertel von Regensburg, eingebettet in das moderne und dynamische CANDIS Quartier. Diese Lage verbindet urbanes Lebensgefühl mit einer exzellenten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Infrastruktur & Versorgung (Kurze Wege)

-Einkaufen vor der Haustür: Direkt im Quartier befinden sich Supermärkte (z. B. REWE), Drogerien, Bäckereien und spezialisierte Fachgeschäfte. Das bekannte Donau-Einkaufszentrum (DEZ) ist zudem in wenigen Minuten erreichbar.

-Medizinische Versorgung: Das CANDIS Ärztezentrum bietet eine umfassende fachärztliche Versorgung direkt im Viertel.

-Gastronomie: Gemütliche Cafés und Restaurants im Quartier laden zum Verweilen ein, ohne dass man das Viertel verlassen muss.

Anbindung & Mobilität

-Perfekte Verkehrsanbindung: Über die Straubinger Straße und den Odessaring besteht eine hervorragende Anbindung an die Autobahnen A3 und A93.

-Öffentlicher Nahverkehr: Mehrere Buslinien verbinden das Viertel in engem Takt direkt mit der historischen Altstadt (ca. 10 Min.) und dem Regensburger Hauptbahnhof.

-Fahrradfreundlich: Gut ausgebaute Radwege führen entlang der Donau oder direkt ins Stadtzentrum.

Naherholung & Freizeit

-Grüne Oasen: Die großzügig angelegten Grünflächen und Spielplätze innerhalb des Quartiers bieten Raum für Entspannung.

-Donau-Nähe: Das Donauufer ist fußläufig erreichbar und bietet ideale Wege zum Joggen, Radfahren oder für ausgedehnte Spaziergänge.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	63,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

