

Exposé

Dachgeschosswohnung in Regensburg

Erstbezug DG mit Domblick & Klima – lichtdurchflutete Designerwohnung in Regensburg



Objekt-Nr. OM-429000

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **329.000 €**

93059 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen über den Dächern von Regensburg: Diese hochwertig sanierte 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Weichs verbindet außergewöhnliches Licht, modernes Design und einen beeindruckenden Blick bis zum Regensburger Dom.

Auf rund 70 m² Wohnfläche (Dachschrägen bereits berücksichtigt) entfaltet sich ein offenes Wohngefühl mit großzügiger Raumhöhe bis in den First. Große Dachflächenfenster lassen den Wohnbereich hell und freundlich wirken und schaffen eine besondere Atmosphäre, die man bereits beim Betreten spürt.

Die Wohnung wurde umfassend und mit viel Liebe zum Detail modernisiert und präsentiert sich in einem neuwertigen, stilvollen Zustand. Edles Parkett, neue Innentüren, hochwertige Dachfenster sowie ein durchdachtes Lichtkonzept mit Smart-Home-Steuerung sorgen für modernen Wohnkomfort auf gehobenem Niveau.

Das Tageslichtbad überzeugt mit bodengleicher Dusche und klarer Gestaltung. Für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgt eine moderne Multi-Split-Klimaanlage, die sowohl kühlen als auch unterstützen beim Heizen kann und so zusätzlichen Komfort bietet.

Ein echtes Highlight ist der freie Blick auf den Regensburger Dom – ein seltenes Detail, das der Wohnung ihren besonderen Charakter verleiht.

Praktischen Stauraum bieten ein großzügiger Abstellraum innerhalb der Wohnung, ein eigener Kellerraum sowie ein Stellplatz. Der gemeinschaftliche Garten steht den Bewohnern zusätzlich zur Verfügung und bietet einen ruhigen Ausgleich zum urbanen Alltag.

Das Gebäude stammt aus dem Jahr 1980 und überzeugt durch solide Bausubstanz; die angebotene Wohnung selbst wurde vollständig neu gestaltet und auf einen zeitgemäßen Wohnstandard gebracht.

Die Lage in Regensburg-Weichs verbindet kurze Wege zum Donau-Einkaufszentrum, eine gute Infrastruktur sowie schnelle Anbindung in die Altstadt. Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Eigennutzer, die das Besondere suchen.

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller

Lage

Der Stadtteil Weichs in Regensburg zeichnet sich durch eine moderate Bevölkerungsdichte und eine gute Infrastruktur aus. Die öffentlichen Verkehrsmittel sind gut ausgebaut, mit den Buslinien 5 und 11, die eine regelmäßige Anbindung gewährleisten. Weichs bietet eine gemütliche Atmosphäre mit Mehrfamilienhäusern und gilt als sicheres Viertel, ideal für Familien. Grüne Parks und Spielplätze schaffen eine lebendige Umgebung für Kinder und junge Berufstätige.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	124,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



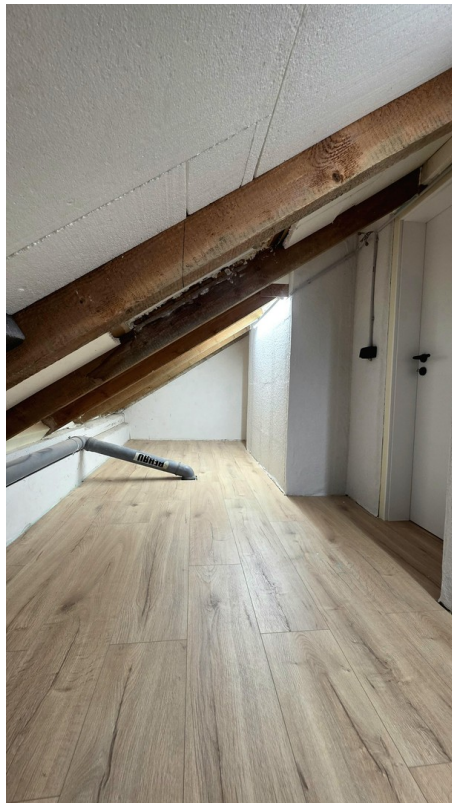
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



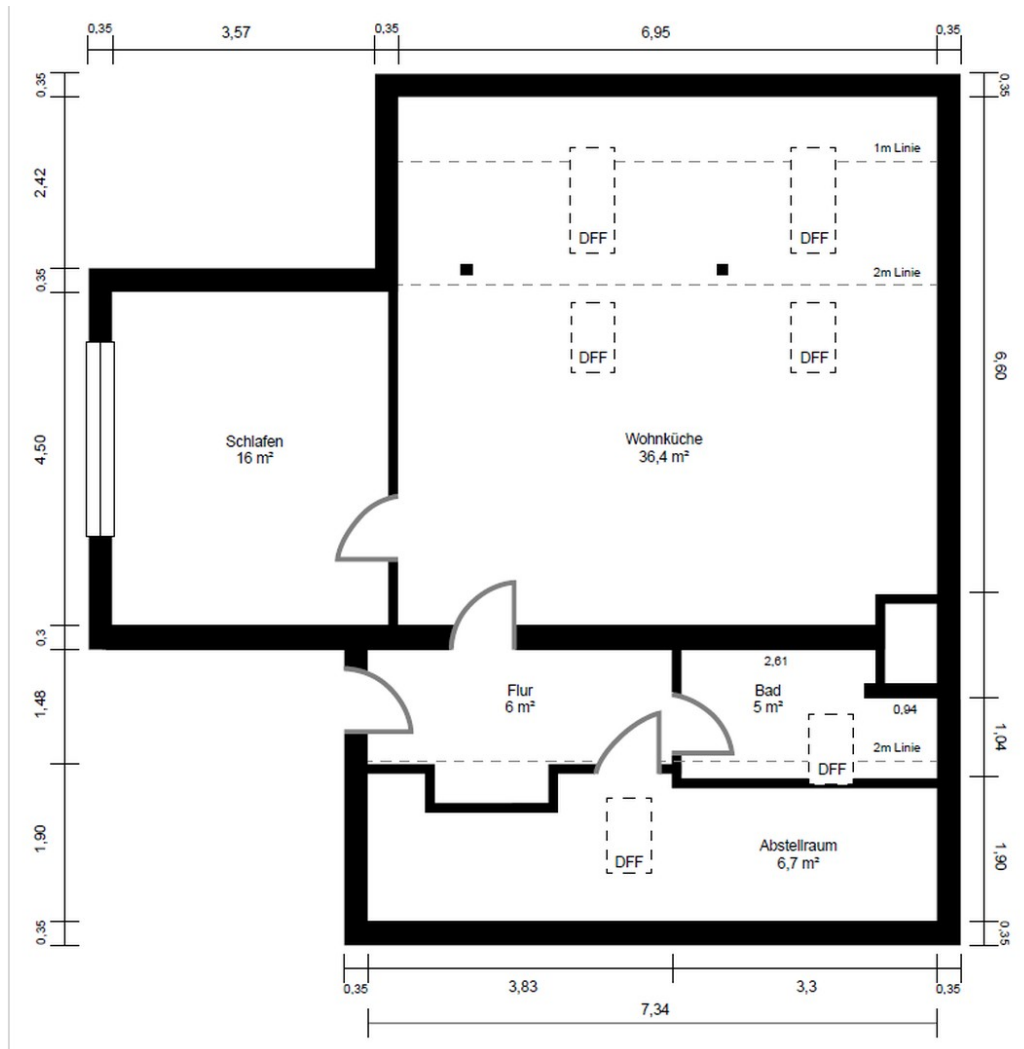
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

