

# Exposé

## Wohnung in Schwandorf

### Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon – Neubau-Feeling am Weinberg



Objekt-Nr. OM-438432

#### Wohnung

Verkauf: **249.000 €**

Ansprechpartner:  
Konstantin Schleif

Grillparzerplatz 9a  
92421 Schwandorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1967	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	76,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	305 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese Wohnung fühlt sich an wie ein Neubau – nur ohne die langen Wartezeiten.

Highlights der Wohnung

- Erstbezug nach Kernsanierung
- ca. 76 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- großer Balkon nach Süd-West
- moderner Grundriss mit Wohn-Essbereich
- ruhige Lage am Weinberg
- sofort bezugsfertig

In begehrter Lage am Weinberg erwartet Sie eine vollständig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung verbindet.

Auf rund 76 m<sup>2</sup> entsteht ein Wohngefühl, das man in dieser Form in Schwandorf nur selten findet: helle Räume, klare Linien und eine Ausstattung, die sofort überzeugt.

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zum sonnigen Balkon – ein idealer Ort, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Ob für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer: Diese Wohnung bietet ein Zuhause, das ohne Kompromisse bezogen werden kann.

## Ausstattung

Ausstattung der Wohnung

- Erstbezug nach umfassender Sanierung
- neue Elektrik
- neues Badezimmer
- hochwertiger Parkettboden
- neue Heizkörper
- hochwertige Innentüren als Rahmen-Glas
- Einbauküche inkl Geräte
- sonniger Südwestbalkon (6 m<sup>2</sup>)
- beleuchteter Garderobenschrank

Gebäude / WEG

- kleine Eigentümergemeinschaft (2x6 Einheiten)
- Fassade vor 2 Jahren neu gestrichen
- Treppenhaus renoviert
- neue Haustüren und Treppenhausfenster
- Außenanlage und Fahrradplätze neu gestaltet

- Heizungsanlage optimiert (Pumpen, hydraulischer Abgleich, Leitungsdämmung)

- keine Sonderumlagen für 2025/2026 geplant

Hier wurde nicht einfach renoviert – sondern ein modernes Wohnkonzept konsequent umgesetzt.

Die Wohnung präsentiert sich im Erstbezug nach umfassender Sanierung und vermittelt in vielen Bereichen echtes Neubau-Feeling. Hochwertiges Eichenparkett sorgt für eine warme, natürliche Atmosphäre in allen Wohnräumen.

Das vollständig neue Bad überzeugt mit ebenerdiger Walk-in-Dusche, Regendusche und durchgehendem schwarzen Designkonzept – ein Ort zum Ankommen und Wohlfühlen.

Die Einbauküche ist bereits integriert und ermöglicht einen sofortigen Einzug ohne zusätzlichen Aufwand.

Besonders hervorzuheben ist der großzügige Balkon, der den Wohnraum ideal erweitert und vielfältige Nutzungsmöglichkeiten bietet – vom Morgenkaffee bis zum entspannten Feierabend.

Ergänzt wird das Raumangebot durch praktische Details wie zusätzlichen Stauraum und einen durchdachten Grundriss, der Alltag und Wohnen optimal verbindet.

Eine Wohnung, bei der man merkt: Hier wurde auf Qualität und ein stimmiges Gesamtbild geachtet.

**Fußboden:**

Parkett

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Finanzierung – vorbereitet und unkompliziert

Der Kauf einer Immobilie ist eine wichtige Entscheidung – umso besser, wenn die Finanzierung von Anfang an klar und strukturiert begleitet wird.

Auf Wunsch steht Ihnen ein unabhängiger Finanzierungsberater zur Verfügung, der das Objekt bereits kennt und vorab bewertet hat. Eine erste Einschätzung zur Finanzierbarkeit liegt somit bereits vor.

Dadurch können Finanzierungsanfragen besonders schnell und effizient geprüft werden – ein klarer Vorteil, der Ihnen Sicherheit und Zeitgewinn verschafft.

Selbstverständlich steht es Ihnen frei, parallel Ihre Hausbank einzubinden oder eigene Vergleichsangebote einzuholen.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Schwandorfs – am Weinberg.

Hier verbinden sich Ruhe, gepflegte Nachbarschaft und kurze Wege in die Innenstadt auf ideale Weise. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar, gleichzeitig genießen Sie ein entspanntes Wohnumfeld mit viel Grün.

Die Lage bietet damit genau das, was viele Eigennutzer suchen: eine angenehme Balance aus Rückzug und Alltagstauglichkeit.

Ob Spaziergänge in der Natur oder kurze Wege in die Stadt – hier wohnen Sie flexibel und gleichzeitig ruhig.

Der Bahnhof Schwandorf ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Berufspendler in Richtung Regensburg oder Nürnberg.

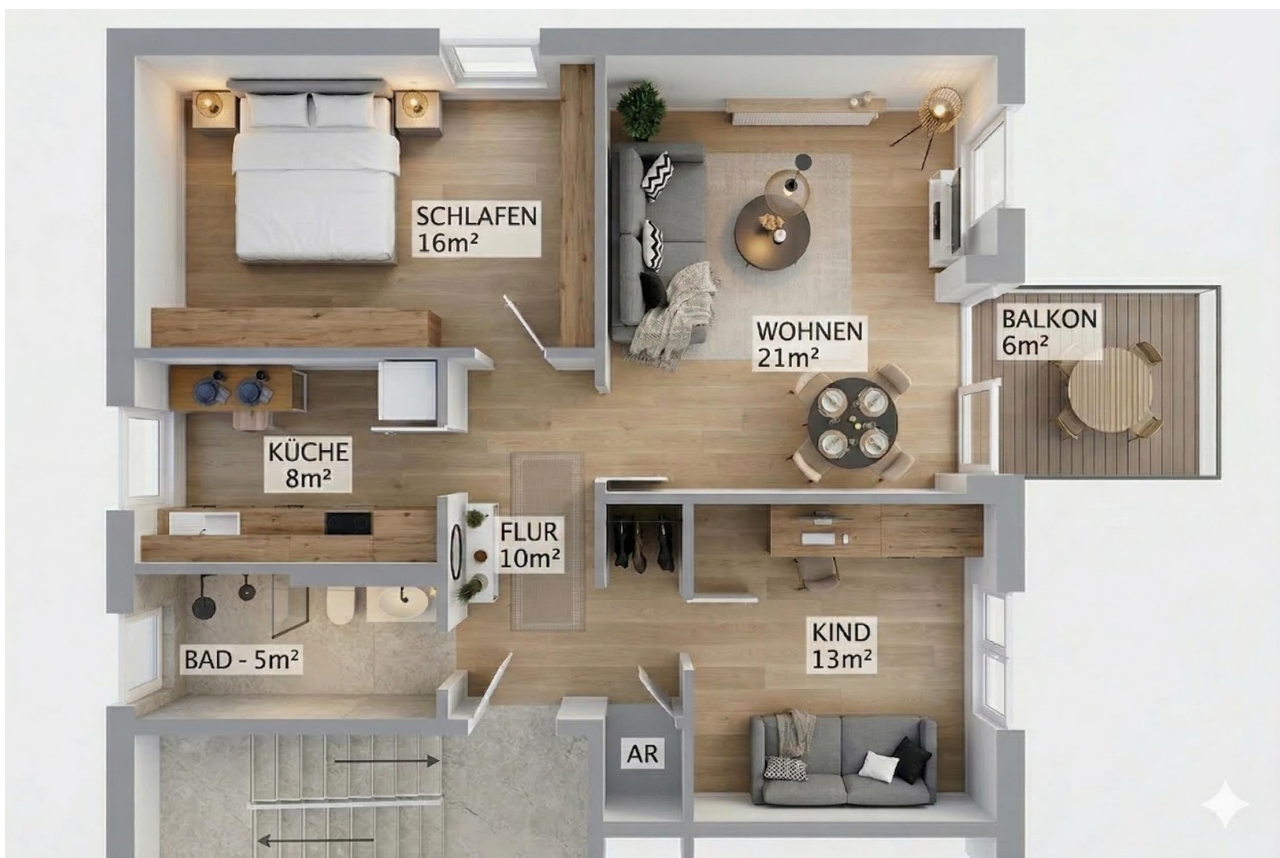
**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	141,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Übersicht

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon-Zugang



Balkon

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Flur-Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Flur-Garderobe

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnung 1. OG rechts



Wohnzimmer

# Exposé - Grundrisse



Grundriss

# Exposé - Anhänge

## 1. Exposee Objekt

IMMOBILIEN-EXPOSÉ

## Erstbezug nach Kernsanierung

3-Zimmer-Wohnung mit Neubau-Charakter & großem Balkon am Weinberg  
Grillparzerplatz 9a · 92421 Schwandorf

KAUFPREIS

249.000 €

3 Zimmer · 76 m<sup>2</sup>  
Balkon · sofort frei  
provisionsfrei



Designer-Bad



Eichenparkett



Einbauküche



Balkon 6,5m<sup>2</sup>



Bezugsfertig



Wohnzimmer mit direktem Balkoneinstieg – lichtdurchflutet und großzügig

### ◆ DAS OBJEKT

Diese Wohnung fühlt sich an wie ein Neubau – nur ohne die langen Wartezeiten. In begehrter Lage am Weinberg erwartet Sie eine vollständig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung, die modernen Wohnkomfort mit durchdachtem Grundriss und hochwertiger Ausstattung verbindet.

Auf rund 76 m<sup>2</sup> entsteht ein Wohngefühl, das man in dieser Form in Schwandorf nur selten findet: helle Räume, klare Linien und eine Ausstattung, die sofort überzeugt. Ob für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer – diese Wohnung bietet ein Zuhause, das ohne Kompromisse bezogen werden kann.

◆ EINDRÜCKE – FOTOGALERIE



Wohn- und Essbereich mit Balkontür



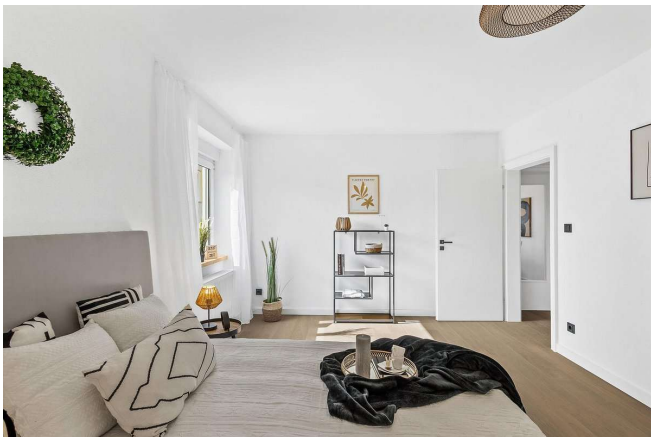
Designer-Bad mit Regendusche & schwarzem Design



Einbauküche – vollständig ausgestattet



Balkon 6,5 m<sup>2</sup> – Blick ins Weinberg-Viertel



Schlafzimmer 16 m<sup>2</sup>

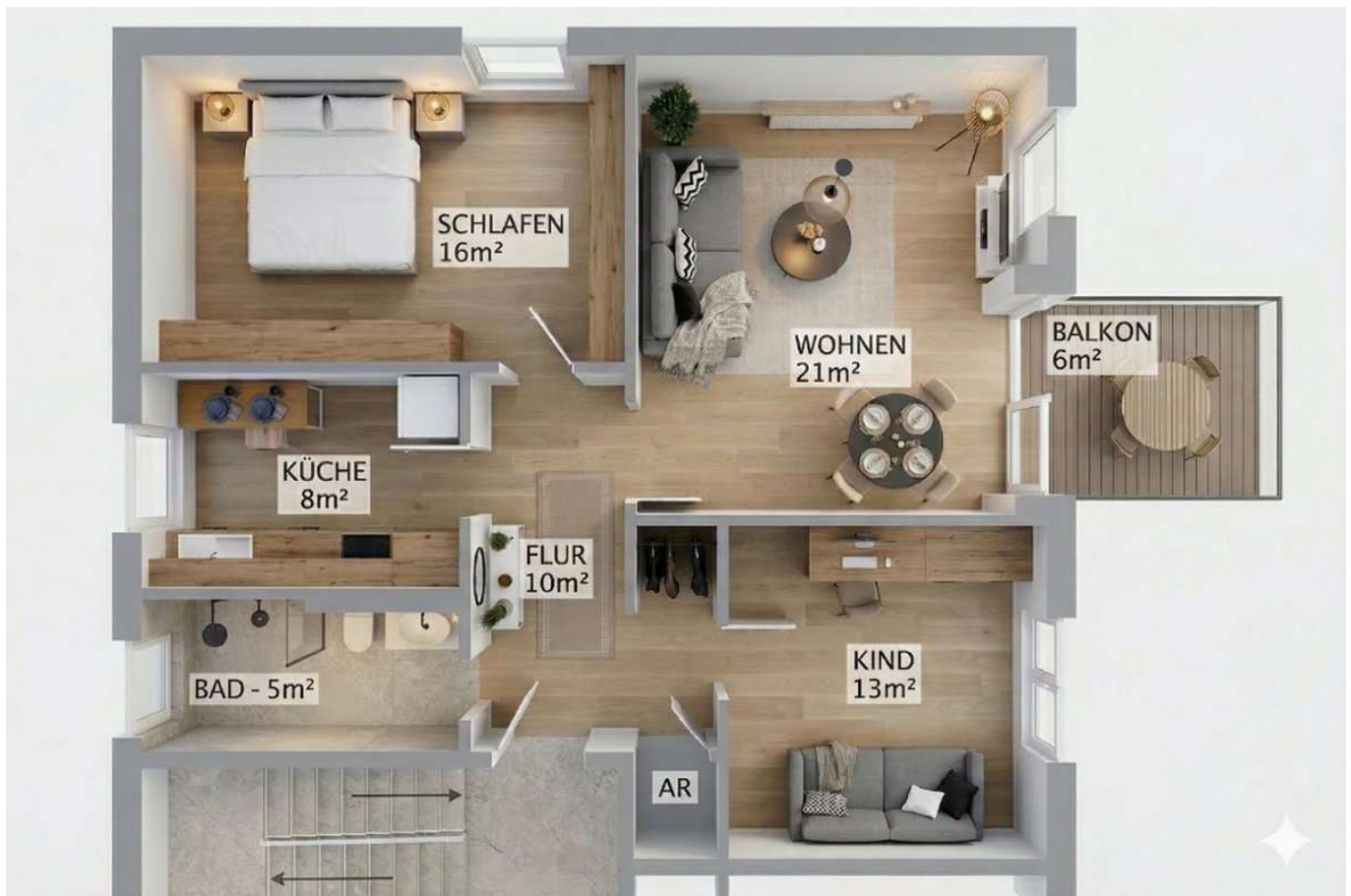


Kinderzimmer / Arbeitszimmer 13 m<sup>2</sup>



Außenansicht – Grillparzerplatz 9a, Schwandorf

## ◆ GRUNDRISS – 1. OBERGESCHOSS



Wohnen 21 m<sup>2</sup> · Schlafen 16 m<sup>2</sup> · Kind 13 m<sup>2</sup> · Küche 8 m<sup>2</sup> · Bad 5 m<sup>2</sup> · Flur 10 m<sup>2</sup> · Balkon 6 m<sup>2</sup>

## ◆ WOHNKULTUR AUF HÖCHSTEM NIVEAU

Hier wurde nicht einfach renoviert – sondern ein modernes Wohnkonzept konsequent umgesetzt. Die Wohnung präsentiert sich im Erstbezug nach umfassender Kernsanierung. Hochwertiges Eichenparkett sorgt für eine warme, natürliche Atmosphäre in allen Wohnräumen – ergänzt durch fein gespachtelte Wände und ein durchgehendes schwarzes Designkonzept bei Schaltern, Steckdosen und Türbeschlägen.

Das Badezimmer wurde vollständig entkernt und neu aufgebaut – mit ebenerdiger Walk-in-Dusche, Regendusche, individueller Glasabtrennung mit Soft-Schiebetür und schwarzen Armaturen. Die Einbauküche mit neuen Fronten in Eiche-Optik, neuer Arbeitsplatte in Steinoptik und schwarzen Beschlägen ist vollständig ausgestattet und ermöglicht einen sofortigen Einzug. Der beleuchtete Einbau-Garderobenschrank, neue Elektrik, neue Heizkörper und eine neue Schallschutztür runden das stimmige Gesamtbild ab.

## ◆ OBJEKTDATEN IM ÜBERBLICK

<b>Objekttyp</b>	Eigentumswohnung – Erstbezug nach Kernsanierung
<b>Wohnfläche</b>	76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer</b>	3 (Schlafen 16 m <sup>2</sup> , Wohnen 21 m <sup>2</sup> , Kind 13 m <sup>2</sup> )
<b>Küche</b>	Separate Küche 8 m <sup>2</sup> mit Einbauküche inkl. aller Geräte
<b>Bad</b>	5 m <sup>2</sup> – vollständig neu: Walk-in-Dusche, Regendusche, schwarzes Designkonzept
<b>Flur</b>	10 m <sup>2</sup> mit Einbau-Garderobenschrank (beleuchtet)
<b>Balkon</b>	6,5 m <sup>2</sup> mit hochwertigen Holzdielen · 1. Obergeschoss
<b>Kaufpreis</b>	249.000 € (provisionsfrei)
<b>Zustand</b>	Kernsanierung 2025/2026 – Erstbezug
<b>Energieausweis</b>	Bedarfsausweis, Klasse E (2017, gültig bis 2027)
<b>Heizung</b>	Zentralheizung – Pumpen, Kessel & Leitungen 2024 erneuert
<b>Lage</b>	Schwandorf – Weinberg-Viertel, zentrumsnah
<b>Sonderumlagen</b>	Keine geplant laut Hausverwaltung

## ◆ LAGE – WEINBERG-VIERTEL SCHWANDORF

Die Wohnung befindet sich in einer der gefragtesten Wohnlagen Schwandorfs – am Weinberg. Hier verbinden sich Ruhe, gepflegte Nachbarschaft und kurze Wege in die Innenstadt auf ideale Weise. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte und öffentliche Verkehrsmittel sind schnell erreichbar.

Der Bahnhof Schwandorf ist in wenigen Minuten erreichbar – ideal für Berufspendler in Richtung Regensburg oder Nürnberg. Eine angenehme Balance aus Rückzug und Alltagstauglichkeit.

## ◆ FINANZIERUNG – VORBEREITET UND UNKOMPLIZIERT

Der Kauf einer Immobilie ist eine wichtige Entscheidung – umso besser, wenn die Finanzierung von Anfang an klar und strukturiert begleitet wird. Auf Wunsch steht Ihnen ein unabhängiger Finanzierungsberater zur Verfügung, der das Objekt bereits kennt und vorab bewertet hat.

Selbstverständlich steht es Ihnen frei, parallel Ihre Hausbank einzubinden oder eigene Vergleichsangebote einzuholen.

**Interesse? Kontaktieren Sie uns für Ihren persönlichen Besichtigungstermin.**

*Besichtigungstermine nach Vereinbarung · Zwischenverkauf vorbehalten*

Konstantin Schleif, Englburgergasse 11, 93128 Regenstauf

Mobil: 017668245244

Email: [k.schleif89@gmail.com](mailto:k.schleif89@gmail.com)

*Alle Angaben ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten. Angaben basieren auf vorliegenden Unterlagen des Eigentümers.*