

Exposé

Erdgeschosswohnung in Regensburg

Freie 3,5 Zimmer EG-Wohnung in Wohnoase am Hochweg



Objekt-Nr. **OM-452216**
Erdgeschosswohnung

Verkauf: **526.000 €**

93049 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Etagen	4	Zustand	modernisiert
Zimmer	3,50	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	83,70 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	25.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	322 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zum sofortigen Bewohnen steht diese schöne Wohnung im Regensburger Westen, in der Wohnoase angrenzend am Hochweg. Sie befindet sich im Erdgeschoss und besticht durch einen Garten und Blick auf den Teich. Ein Badezimmer und ein separates Gäste-WC zählen neben drei Zimmern plus großer Küche/Esszimmer zu der Wohnung. Die Terasse in Südwestausrichtung lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Ihnen stehen außerdem eine Einbauküche sowie ein Stellplatz für Ihr Auto und ein Kellerraum zur Verfügung.

Es fällt keine Provision an.

Ausstattung

Die Wohnung wurde 2025 renoviert und ist in einem sehr gepflegten Zustand (alle Böden, Armaturen, Waschbecken, Toiletten, Duschkabine, weitere Verschleißteile, etc erneuert)

- Küche 8 Jahre alt
- Zentrale Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung
- 1 Tiefgaragenstellplatz (zzgl. 25000 Euro)
- 1 privater Stellplatz für Fahrrad in Tiefgarage
- Kellerabteil
- Aufzug
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Separates Gäste WC
- Energie- und Wärmeversorgung durch den Einsatz von Kraft-Wärmekopplung mit dezentralem BlockHeizKraftWerk

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Aufzug, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich im Stadtwesten in der Wohnoase mit der einer spektakulären Gartenlandschaft mit 7000m² Wasserflächen. Die Altstadt ist zu Fuß, per Rad oder mit regelmäßig verkehrenden Bussen in kürzester Zeit erreichbar. Sie sind in wenigen Minuten zu Fuß im Stadtpark, Dörnbergpark oder Herzogspark. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sind in nächster Umgebung.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	66,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Wohnanlage

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Gäste WC



Esszimmer

Exposé - Galerie



Küche



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Garderobe



Terrasse

Exposé - Galerie



Weiteres Zimmer



Weiteres Zimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



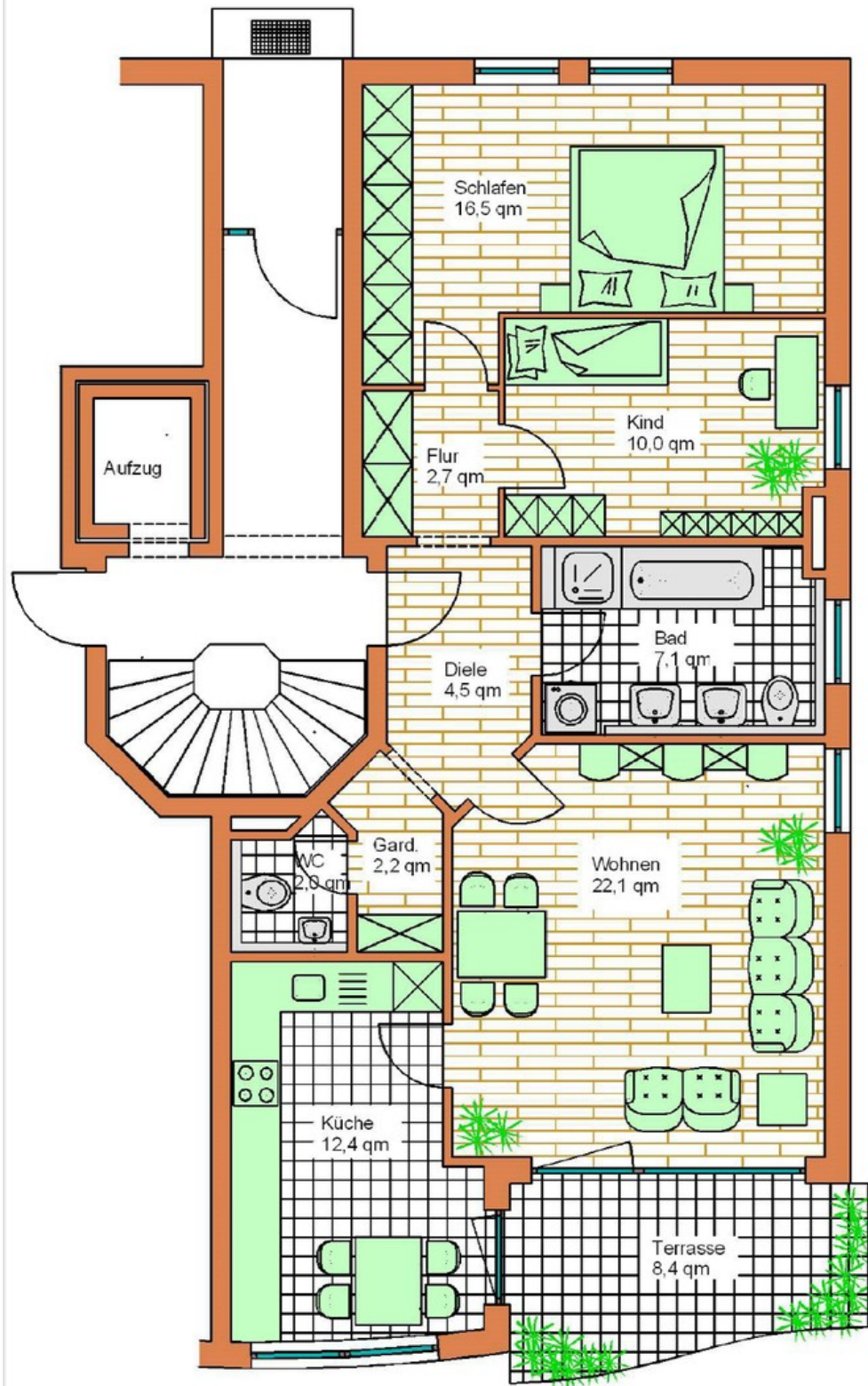
Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss