

Exposé

Dachgeschosswohnung in Neutraubling

**Direkt einziehen! Helle und lichtdurchflutete 3-4 Zimmer
Wohnung in top Lage in Neutraubling!**



Objekt-Nr. **OM-474028**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **324.993 €**

Ansprechpartner:
Familie Bernardino

93073 Neutraubling
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	88,40 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	23,30 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die im Jahr 2026 umfassend modernisierte 3-Zimmer-Wohnung vereint ein zeitgemäßes Wohnambiente mit einer durchdachten Raumaufteilung. Auf rund 88 m² Wohnfläche bietet sie ideale Voraussetzungen für Paare, kleine Familien oder alle, die großzügiges Wohnen in ruhiger Lage mit einer guten Anbindung verbinden möchten.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit lediglich acht Wohneinheiten aus dem Baujahr 1980. Im Rahmen der Modernisierung wurde die Immobilie sowohl optisch als auch technisch aufgewertet. Besonders hervorzuheben ist der funktionale Grundriss, der nicht nur ein angenehmes Wohngefühl schafft, sondern bei Bedarf auch die Möglichkeit bietet, eine vierte Zimmerlösung zu realisieren.

Im Zuge der Renovierung erhielt die Wohnung einen hochwertigen Vinylboden in heller Eichenoptik. Sämtliche Wände und Decken wurden frisch gestrichen und verleihen den Räumen eine helle, freundliche Atmosphäre. Das Badezimmer wurde umfassend modernisiert: Neu gestaltete Oberflächen, neue Sanitärobjekte und Armaturen sowie das vorhandene Tageslichtfenster sorgen für eine zeitlose Optik und hohen Alltagskomfort.

Auch technisch präsentiert sich die Wohnung auf einem aktuellen Stand. Die Elektroinstallation wurde vollständig überarbeitet. Steckdosen, Schalter, Sicherungen, FI-Schutzschalter sowie der Überspannungsschutz wurden erneuert und die gesamte Anlage abschließend im Rahmen eines E-Checks geprüft. Sämtliche Modernisierungsmaßnahmen wurden fachgerecht durch qualifizierte Handwerksbetriebe ausgeführt.

Den Mittelpunkt der Wohnung bildet der großzügige Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum überdachten Südbalkon. Große Fensterflächen lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zum Entspannen oder geselligen Beisammensein ein. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein geräumiges Schlafzimmer, ein weiteres flexibel nutzbares Zimmer sowie eine separate Küche mit praktischem Abstellraum.

Ein eigener Kellerraum mit ca. 17 m² bietet zusätzlichen Stauraum. Ein Stellplatz im gemeinschaftlichen Stellplatzhof kann bei Bedarf für 25,00 € monatlich angemietet werden.

Auch das Mehrfamilienhaus wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich instand gehalten und modernisiert. Zu den wichtigsten Maßnahmen zählen:

- * 2012: Einbau dreifach verglaster Kunststofffenster mit Rollläden
- * 2013: Erneuerung der Gas-Zentralheizung
- * 2013: Installation einer Solaranlage
- * 2023: Einbau einer Wasserenthärtungsanlage
- * 2025: Erneuerung der Hauseingangstür und Briefkastenanlage
- * 2026: Austausch des Warmwasserspeichers

Insgesamt präsentiert sich diese Immobilie als attraktives Gesamtpaket: eine geschmackvoll modernisierte Wohnung mit großzügigem Platzangebot, aktueller technischer Ausstattung und einem gepflegten Wohnumfeld in ruhiger Lage von Neutraubling. Die Wohnung ist bezugsfrei, provisionsfrei und kann zeitnah übernommen werden.

Ausführliche Informationen sowie weitere Fotos finden Sie im Exposé. Für Kapitalanleger steht zusätzlich ein ergänzendes Informationsdokument zur Verfügung.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Die Wohnung liegt in der Keplerstraße in Neutraubling – einer beliebten Wohnlage im Landkreis Regensburg. Die Kombination aus ruhigem Wohnumfeld, einer hervorragend ausgebauten Infrastruktur und kurzen Wegen macht diesen Standort besonders attraktiv. Ob Familien, Berufstätige oder Pendler – hier lassen sich Alltag, Freizeit und Arbeit optimal miteinander verbinden.

Für die tägliche Versorgung ist bestens gesorgt. Der Kaufpark Neutraubling ist mit dem Fahrrad in etwa fünf Minuten erreichbar und zählt zu den größten Einkaufszentren der Region. Zahlreiche Geschäfte, Supermärkte, Dienstleister und gastronomische Angebote decken nahezu alle Bedürfnisse des täglichen Lebens ab.

Auch als Wirtschaftsstandort genießt Neutraubling einen ausgezeichneten Ruf. Die Firmenzentrale der Krones AG ist in rund drei Autominuten erreichbar, das BMW Werk Regensburg in etwa sieben Minuten. Wer öffentliche Verkehrsmittel nutzt, profitiert zudem vom Bahnhof Obertraubling, der nur etwa zehn Fahrminuten entfernt liegt und eine gute Anbindung an den regionalen und überregionalen Bahnverkehr bietet.

Einen hohen Freizeitwert bietet die unmittelbare Umgebung ebenfalls. Der beliebte Guggenberger See ist mit dem Fahrrad in rund sechs Minuten erreichbar und lädt zum Baden, Spaziergehen, Joggen oder entspannten Stunden am Wasser ein.

Familien profitieren von einem umfassenden Bildungs- und Betreuungsangebot. Ein Kindergarten befindet sich nur wenige Minuten entfernt. Die Josef-Hofmann-Grundschule ist sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad schnell erreichbar. Auch sämtliche weiterführenden Schulen – darunter Mittelschule, Realschule und Gymnasium – liegen in kurzer Entfernung und sind bequem mit dem Fahrrad erreichbar.

Die Verkehrsanbindung lässt ebenfalls keine Wünsche offen. Die Anschlussstelle zur Autobahn A3 ist in wenigen Minuten erreicht und ermöglicht eine schnelle Verbindung nach Regensburg, Straubing sowie in weitere Richtungen. Die Regensburger Innenstadt ist – abhängig vom Verkehrsaufkommen – in etwa 15 bis 20 Minuten erreichbar.

Insgesamt überzeugt die Lage durch eine ausgewogene Kombination aus ruhigem Wohnen, kurzen Wegen, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, attraktiven Arbeitgebern, einem breiten Freizeitangebot und einer hervorragenden Verkehrsanbindung. Damit bietet die Keplerstraße beste Voraussetzungen für eine hohe Wohnqualität und eine dauerhaft attraktive Wohnlage.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	116,90 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Ess - und Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Flur



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Badezimmer



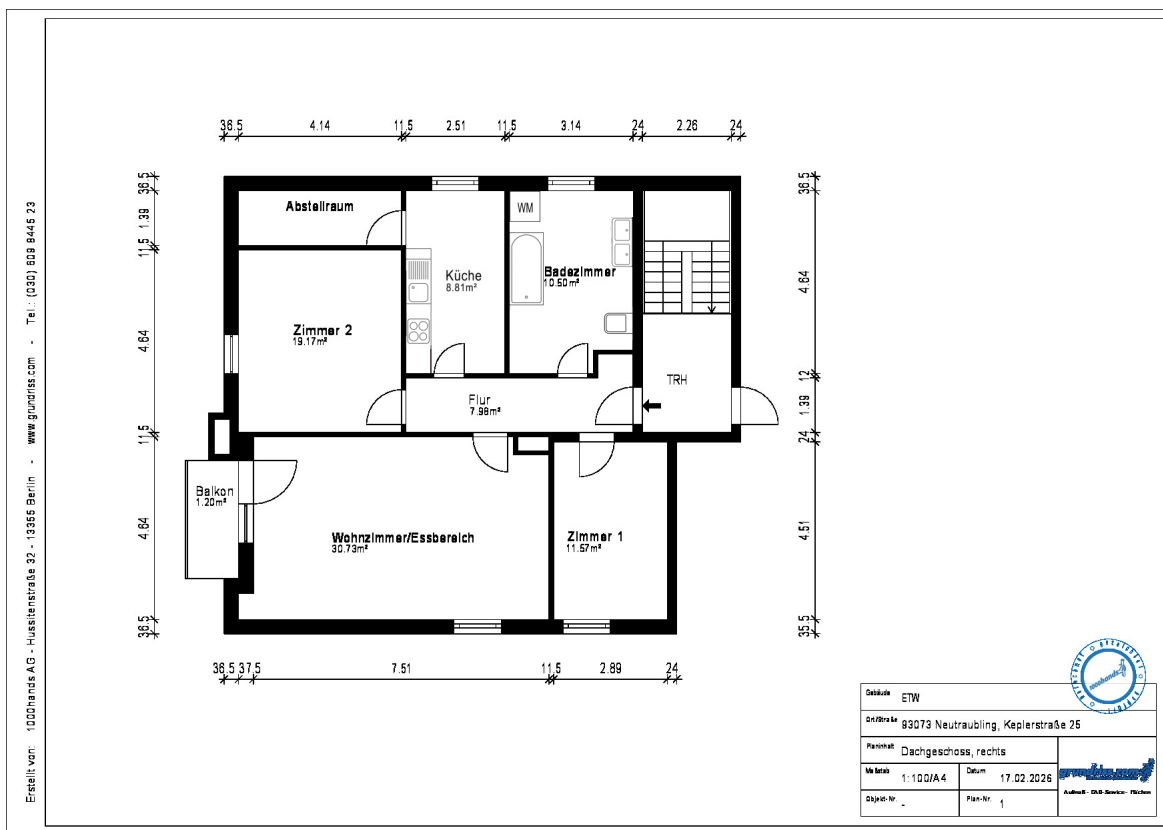
Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer

Exposé - Grundrisse





Exposé - Anhänge

1. Exposé

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 3 ZIMMER WOHNUNG IN NEUTRAUBLING



 Keplerstraße 25
93073 Neutraubling

 324.900 €

Diese frisch modernisierte 3-Zimmer Wohnung in Neutraubling ist ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, eine angenehme Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung schätzen. Die hellen Räume, der praktische Grundriss sowie der nach Süden ausgerichtete Balkon sorgen für eine Wohnqualität, die sich im Alltag sofort bemerkbar macht. In ruhiger und zugleich gut angebundener Lage genießen Sie eine harmonische Mischung aus Komfort und Lebensnähe – perfekt zum Ankommen, Wohlfühlen und Gestalten.

AUSSTATTUNGEN:



88 m²
Wohnfläche



modernisierte
Wohnung



Stellplatz im
Stellplatzhof



3 Zimmer



Süd- Balkon



Guggenberger See



Badezimmer mit
Fenster



Dachgeschoss
Etage 2



Autobahn A3
(4 Minuten)



DIE WOHNUNG

Diese Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1980 wurde im Jahr 2026 umfassend modernisiert. Heute präsentiert sie sich in einem modernen Zustand und verbindet eine attraktive Raumaufteilung mit einer hochwertigen optischen und technischen Aufwertung.

Im Rahmen der Modernisierung wurden unter anderem ein neuer Vinylboden in heller Eichenoptik verlegt, Wände und Decken frisch gestrichen sowie das Tageslichtbad mit neuen Sanitärobjekten und Armaturen aufgewertet. Auch sämtliche Heizkörper wurden neu lackiert und sorgen nun für ein stimmiges und gepflegtes Gesamtbild.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Erneuerung der elektrischen Ausstattung. Steckdosen, Schalter, FI-Schutzschalter, Sicherungen und Überspannungsschutz wurden modernisiert; zusätzlich wurde ein E-Check durchgeführt. Sämtliche Maßnahmen wurden fachgerecht durch qualifiziertes Fachpersonal ausgeführt.

Zur Wohnung gehören ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Südbalkon, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, eine Küche mit Abstellraum sowie ein Tageslichtbad. Ein ca. 17 m² großes Kellerabteil und die Möglichkeit zur optionalen Anmietung eines Stellplatzes runden das Angebot ab.





DAS WOHN- UND ESSZIMMER

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet mit rund 30,7 m² das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine offene, einladende Atmosphäre.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein helles Wohngefühl, das den Raum besonders freundlich wirken lässt. Hier entstehen ideale Voraussetzungen für einen harmonischen Lebensmittelpunkt, an dem Wohnen, Essen und gemeinsames Beisammensein auf angenehme Weise miteinander verbunden werden.

Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum zusätzlich und schafft einen schönen Übergang ins Freie. Ob entspannter Start in den Tag oder ruhiger Ausklang am Abend – dieser Bereich bietet ein Wohnambiente, das Großzügigkeit, Licht und Wohnkomfort gelungen miteinander vereint.





DIE KÜCHE

Die separate Küche bietet eine angenehme räumliche Trennung vom Wohnbereich und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Küchenplanung. Sie verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht und eine gute Belüftung sorgt, wodurch ein angenehmes Arbeitsumfeld entsteht.

Ein besonderes Highlight: direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der sich ideal als Speisekammer, Vorratsfläche oder zusätzlicher Stauraum nutzen lässt. Damit bietet die Küche nicht nur funktionale Voraussetzungen für den Alltag, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept mit kurzen Wegen und zusätzlichem Nutzwert.



*die abgebildete Küche dient nur zu Veranschaulichungszwecken



SCHLAFZIMMER

Das großzügig geschnittene Schlafzimmer bietet viel Platz für ein großes Bett, einen geräumigen Kleiderschrank sowie weitere Möbel und schafft damit ideale Voraussetzungen für einen komfortablen Rückzugsort. Durch den guten Zuschnitt lässt sich der Raum harmonisch und flexibel einrichten, ohne an Offenheit zu verlieren.

Die angenehme Größe und die ruhige Wirkung des Zimmers machen es zu einem idealen Ort für Erholung und Entspannung. Hier entsteht eine wohnliche Atmosphäre, die Geborgenheit vermittelt und beste Voraussetzungen für einen entspannten Alltag schafft.





KINDERZIMMER / BÜRO

Das zweite Zimmer eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Dank des praktischen Zuschnitts lässt sich der Raum flexibel gestalten und an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Ob als liebevoll eingerichtetes Kinderzimmer, konzentrierter Arbeitsbereich oder ruhiger Rückzugsort – dieses Zimmer fügt sich ideal in ein modernes Wohnkonzept ein. Natürliches Licht und eine angenehme Raumwirkung schaffen auch hier eine helle und freundliche Atmosphäre.





DAS BADEZIMMER

Das Tageslichtbad wurde im Rahmen der umfassenden Modernisierung im Jahr 2026 sowohl optisch als auch funktional aufgewertet und präsentiert sich heute in einem modernen, zeitgemäßen Zustand.

Die Fliesen wurden fachgerecht lackiert, sämtliche Sanitärobjekte und Armaturen erneuert, wodurch ein stimmiges und ansprechendes Gesamtbild entstanden ist. Die Badewanne mit faltbarer Duschtrennung verbindet die Möglichkeit zum entspannten Baden mit dem Komfort einer Regendusche.

Dank des Fensters wirkt das Badezimmer hell und freundlich und bietet zugleich ein angenehmes Maß an Komfort im Alltag. Die gelungene Kombination aus Funktionalität, frischer Optik und durchdachter Ausstattung macht diesen Bereich zu einem überzeugenden Bestandteil der Wohnung.



SÜD- BALKON

Der überdachte Balkon mit Südausrichtung bietet einen geschützten und angenehmen Außenbereich, der den Wohnraum sinnvoll erweitert. Dank der windgeschützten Lage lässt sich dieser Bereich besonders gut nutzen – ob für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Sonnenstunden oder einen ruhigen Ausklang des Tages. So entsteht ein attraktiver Rückzugsort im Freien mit hohem Wohlfühlfaktor.



KELLER

Die Wohnung bietet Ihnen einen eigenen 17 m² großen Kellerraum mit ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände oder Vorräte.

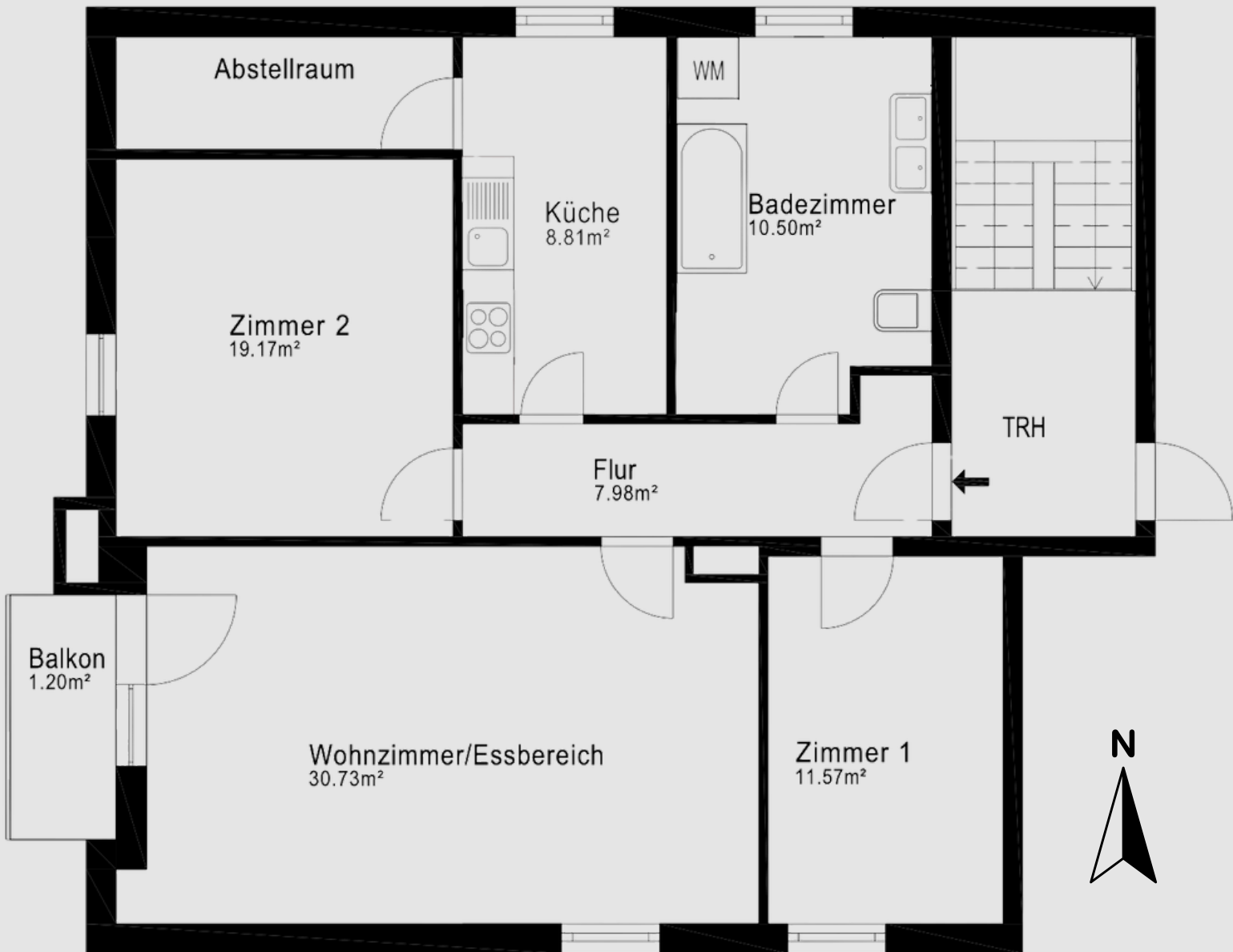


PARKEN

Ein Stellplatz kann optional für 25,00 € monatlich angemietet werden. Die hierfür anfallende Miete fließt in die allgemeinen Rücklagen des Hauses und dient somit unmittelbar dem Erhalt und der nachhaltigen Pflege der Gesamtimmobilie. Damit bietet der Stellplatz nicht nur einen praktischen Mehrwert im Alltag, sondern leistet zugleich einen sinnvollen Beitrag zur langfristigen Werterhaltung des Hauses.



3-4 ZIMMER
88 QM





DAS HAUS

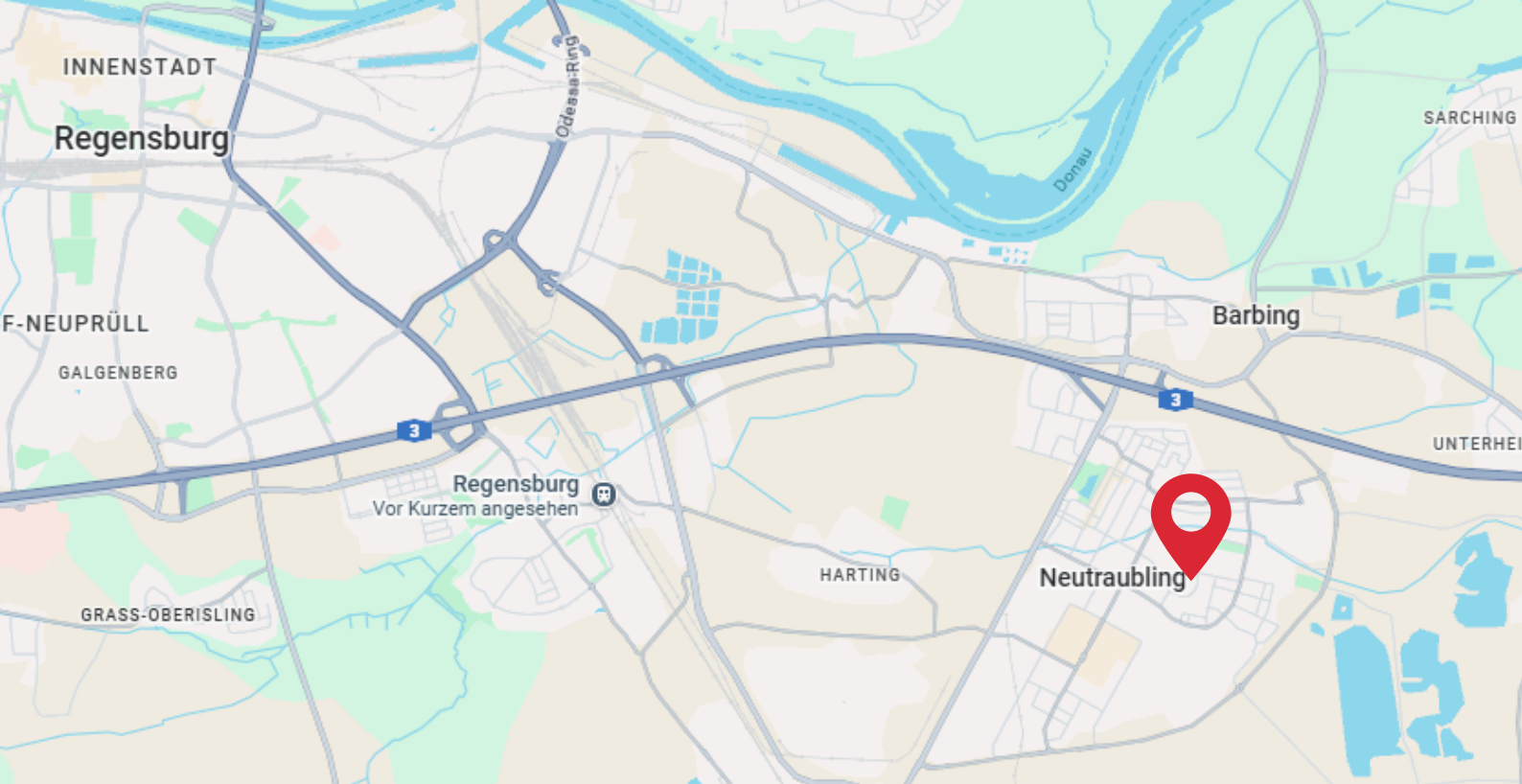
Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich acht Parteien aus dem Jahr 1980. Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt in einem sehr ordentlichen und laufend instand gehaltenen Zustand – ein Aspekt, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger langfristige Sicherheit und Werthaltigkeit schafft.

In den vergangenen Jahren wurden zentrale Bestandteile des Gebäudes bereits modernisiert. So wurden 2012 unter anderem dreifach verglaste Kunststofffenster inklusive Rollläden verbaut, 2013 die Gaszentralheizung erneuert und eine Solaranlage installiert. Zusätzlich wurde 2023 eine Wasserenthärtungsanlage eingebaut, und erst Ende 2025 erfolgte die Erneuerung der Haustür sowie der Briefkastenanlage. 2026 wurde der Warmwasserspeicher der Heizung erneuert. Diese Maßnahmen unterstreichen den hohen Anspruch an Pflege und Instandhaltung innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen, großzügigen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ebenso sind ein gemeinschaftlicher Kellerraum, ein Fahrradraum sowie ein Trockenraum vorhanden. Ein Stellplatz im Stellplatzhof kann vom Mieter für 25 € im Monat angemietet werden. Die Stellplatzmiete fließt direkt in die Rücklagen des Hauses.

Insgesamt überzeugt das Gebäude durch sein gepflegtes Erscheinungsbild, die überschaubare Hausgemeinschaft und die solide Bauqualität – eine ideale Basis für nachhaltiges Wohnen und Investieren.





Die Keplerstraße 25 liegt in Neutraubling – einem der stärksten Wohn- und Wirtschaftsstandorte im Landkreis Regensburg. Die Lage überzeugt durch ein ruhiges Wohnumfeld, eine hervorragende Infrastruktur sowie kurze Wege zu Einkauf, Bildung, Freizeit und Arbeit. Dank der schnellen Anbindung an die A3 und der guten Erreichbarkeit Regensburgs ist der Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders attraktiv.



Täglicher Bedarf

Kaufpark Neutraubling

ca. 5 Min. mit dem Fahrrad
über 60 Fachgeschäfte,
Dienstleister und Gastronomie



Freizeit & Naherholung

Guggenberger See

ca. 6 Min. mit dem Fahrrad
ideal für Erholung, Sport und
Spaziergänge



Bildung & Betreuung

Kindergarten

ca. 3 Min. mit dem Fahrrad

Josef-Hofmann-Grundschule

ca. 3 Min. mit dem Auto / 5 Min. mit
dem Fahrrad

Realschule

ca. 3 Min. mit dem Fahrrad

Gymnasium / Mittelschule

jeweils ca. 1 Min. mit dem Fahrrad



ÖPNV & Anbindung

Bahnhof Obertraubling

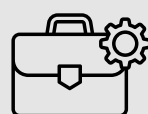
ca. 10 Min. mit dem Auto

Autobahn A3

ca. 4 Min. mit dem Auto

Innenstadt Regensburg

ca. 15–20 Min. mit dem Auto



Arbeit &

Wirtschaftsstandort

Krones AG

ca. 3 Min. mit dem Auto

BMW Werk Regensburg

ca. 7 Min. mit dem Auto



Medizinische Versorgung

Ärzte, Apotheken und weitere
Gesundheitsangebote

ca. 8 Min mit dem Fahrrad

INVESTITIONSSTANDORT REGENSBURG

Ein Anker der Stabilität und Wachstumsmotor im Süden Deutschlands

Platz 8

Gesamtranking Deutschland
(Top 10 von 400 Regionen)



Platz 1

Demografie & Bevölkerung
(Bundesweiter Spitzenreiter)

Dynamik

Rang 5

Stärke

Rang 12

Arbeitsmarkt

Rang 13

Innovation

Rang 21

Regensburg verbindet erstklassige wirtschaftliche Substanz mit der besten demografischen Perspektive Deutschlands. Mit einem Dynamikrang von 5 wächst die Stadt schneller als fast jede andere Region und sichert Immobilieninvestoren durch langfristige Wertsteigerung und krisenfeste Mietnachfrage ab.

Nachfragefundament: Demografie #1

Regensburg belegt bundesweit Platz 1 in der Demografie – ein starkes Signal für Zuzug, eine attraktive Altersstruktur und damit langfristige Wohnraumnachfrage.

Solide Beschäftigungsbasis: Arbeitsmarkt #13

Ein Top-Ranking im Arbeitsmarkt spricht für stabile Beschäftigung, hohe Standortbindung und eine robuste Basis für Vermietbarkeit.

Zukunftsfähigkeit: Wettbewerb & Innovation #21

Die Platzierung im Bereich Innovation/Wettbewerb unterstreicht Wachstumsfähigkeit und Standortqualität – ein wichtiger Treiber für nachhaltige Nachfrage.

Seltene Kombi: Stärke #12 + Dynamik #5

Regensburg ist nicht nur heute stark (Stärke), sondern entwickelt sich auch sehr positiv (Dynamik). Diese Kombination spricht für stabile Rahmenbedingungen plus zusätzliches Potenzial.





BASISINFORMATIONEN

- Kaufpreis 324.900€ - provisionsfrei
- Dachgeschosswohnung (2. Obergeschoss)
- 3 Zimmer mit Südbalkon – Grundriss flexibel anpassbar auf 4 Zimmer
- Wohnfläche ca. 88 m²
- Nutzfläche ca. 23 m² (17m² Keller + 5m² Vorrastraum)
- Bezugfrei: ab sofort
- Stellplatz für 25 €/Monat anmietbar – die Miete wird vollständig der Instandhaltungsrücklage des Hauses zugeführt
- Gas-Zentralheizung, Energieeffizienzklasse D
- 3-Fach verglaste Kunststofffenster und Rollläden erneuert (2012)
- Gas-Zentralheizung erneuert (2013)
- Solaranlage verbaut (2013)
- Wasserenthärtungsanlage verbaut (2023)
- Haustüre und Briefkastenanlage erneuert (2025)
- Warmwasserspeicher erneuert (2026)
- Hausgeld: 200€ im Monat - davon 20€ nicht umlegbar
- Rücklagen: 23€ im Monat
- Instandhaltungsrücklage: 5.354 € gesamt -davon anteilig (134/1000) ca. 719 €

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 3 ZIMMER WOHNUNG IN NEUTRAUBLING



Keplerstraße 25
93073 Neutraubling



324.900 €

...interessiert?

Gerne kann nach Terminvereinbarung die Wohnung auch kurzfristig besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

verkauf@bernardino-immo.de

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:

+49 155 65632761

Familie Bernardino