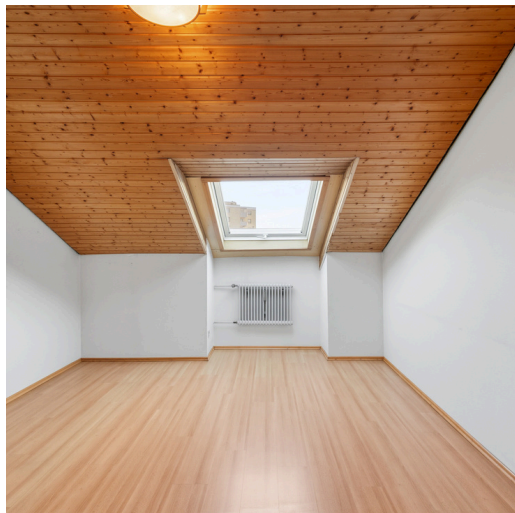




# HELLE, LICHTDURCHFLUTETE 3-4 ZIMMER WOHNUNG IN NEUTRAUBLING



 Keplerstraße 25  
93073 Neutraubling

 299.900,-€  
(inkl. Stellplatz)

## WOHNQUALITÄT TRIFFT LEBENSGEFÜHL: GEPFLEGTE 3-4 ZIMMER-WOHNUNG MIT BALKON IN NEUTRAUBLING

Diese gepflegte 3-4 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 mit der Möglichkeit, ein 4. Zimmer zu schaffen, sowie der 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:



90 m<sup>2</sup> Wohnfläche



gepflegte  
Wohnung



Stellplatz vor  
dem Haus



3-4 Zimmer



Ost- Balkon



Guggenberger See



Badezimmer mit  
Fenster



Dachgeschoss  
Etage 2



Autobahn A3  
(4 Minuten)





WOHN- UND ESSBEREICH



ZIMMER 1



BALKON

## DIE WOHNUNG

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Zentrum der Wohnung und verfügt über einen direkten Zugang zum Ostbalkon, der den Wohnraum sinnvoll erweitert und besonders in den Morgenstunden für eine freundliche Atmosphäre sorgt. Dank der großzügigen Fläche und des durchdachten Zuschnitts besteht hier zudem die Möglichkeit, den Bereich bei Bedarf durch eine clevere Grundrissanpassung in zwei separate Räume aufzuteilen – ideal, um beispielsweise ein zusätzliches Schlafzimmer, Homeoffice oder Kinderzimmer zu schaffen.

Zwei weitere gut geschnittene Zimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten und eignen sich perfekt als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer.





ZIMMER 2



BADEZIMMER



FLUR



KÜCHE

## DIE WOHNUNG

Die separat angeordnete Küche bietet die Möglichkeit, den Kochbereich ganz nach den eigenen Vorstellungen zu gestalten. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der über die Küche zugänglich ist und sich hervorragend als Speisekammer oder Vorratsraum nutzen lässt.

Ein Tageslichtbad rundet den durchdachten Grundriss sinnvoll ab und ergänzt die Wohnung um zusätzlichen Komfort im Alltag.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet eine solide Basis für individuelles Wohnen.





## DAS HAUS

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich 8 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 3-Fach verglaste Kunststofffenster inkl. Rollläden verbaut sowie 2013 die Gas-Zentralheizung erneuert und eine Solaranlage verbaut. Zusätzlich wurde 2023 eine Wasserenthärtungsanlage installiert, und erst ende 2025 erfolgte die Erneuerung der Haustüre sowie der Briefkastenanlage. Diese Maßnahmen unterstreichen den hohen Anspruch an Pflege und Instandhaltung innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

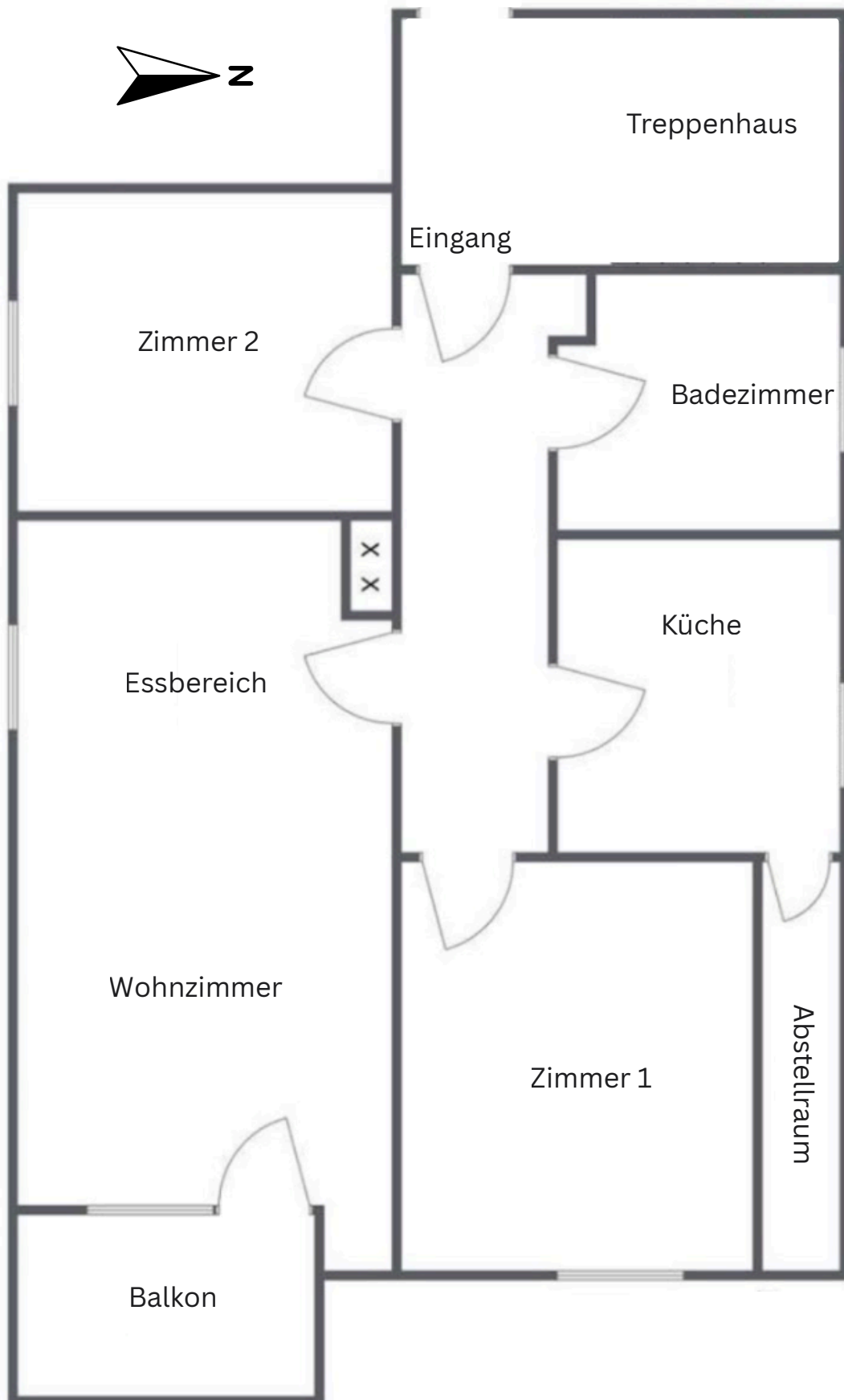
Jede Wohnung verfügt über einen eigenen großzügigen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ebenso ist ein gemeinschaftlicher Kellerraum, Fahrradraum und Trockenraum vorhanden. Ein eigener Stellplatz direkt vor dem Haus sorgt zudem für bequemes Parken ohne lange Wege.

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

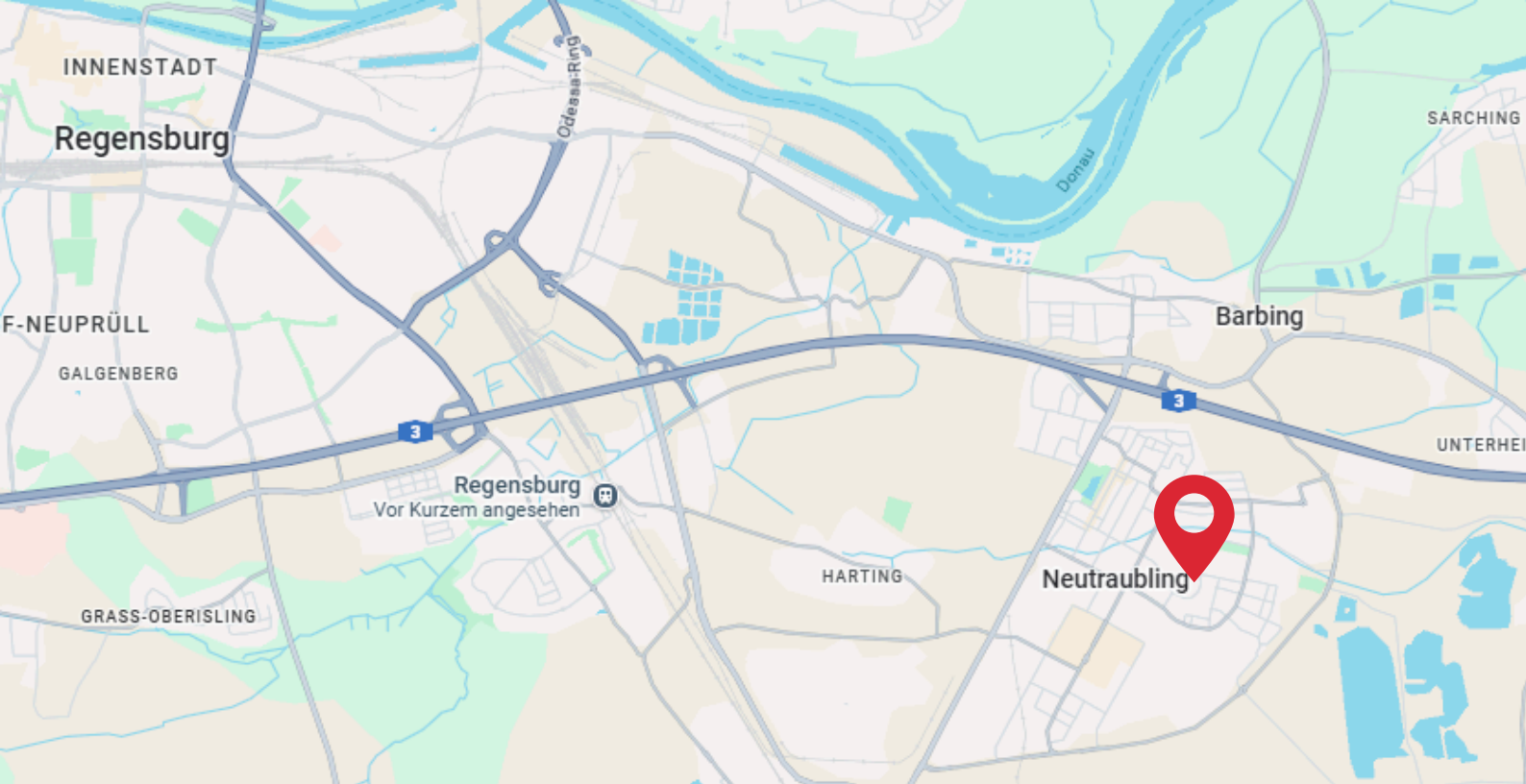




## GRUNDRISS:







## LAGE

Die Wohnung befindet sich in der Keplerstraße 25 in Neutraubling – einem der stärksten Wohn- und Wirtschaftsstandorte im Landkreis Regensburg. Die Lage überzeugt durch ein ruhiges Wohnumfeld, eine hervorragende Infrastruktur und kurze Wege zu allen wichtigen Punkten des täglichen Lebens. Gerade für Familien und Berufstätige bietet Neutraubling eine ideale Mischung aus Alltagstauglichkeit, Lebensqualität und hervorragender Erreichbarkeit.

Ein besonderes Highlight ist die erstklassige Nahversorgung: Der Kaufpark Neutraubling ist in nur 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und zählt zu den wichtigsten Einkaufszentren der Region. Mit über 60 Fachgeschäften, Dienstleistern sowie Gastronomieangeboten ist hier nahezu alles vorhanden – vom schnellen Einkauf bis zur umfassenden Versorgung.

Auch als Arbeitsstandort ist Neutraubling äußerst attraktiv. Die Krones AG liegt nur etwa 3 Minuten mit dem Auto entfernt, das BMW Werk Regensburg erreicht man in rund 7 Minuten mit dem Auto. Für Pendler ist zusätzlich der Bahnhof Obertraubling in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Ein weiterer großer Pluspunkt ist der hohe Freizeitwert der Umgebung: Der beliebte Guggenberger See ist in nur ca. 6 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar und bietet vielfältige Möglichkeiten für Sport und Erholung. Ob Baden und Sonnen, Spaziergänge und Laufgruppen oder einfach entspannte Stunden am Wasser – hier lässt sich Freizeitqualität direkt in der Nähe genießen.

Familien profitieren zudem von der ausgezeichneten Bildungs- und Betreuungsstruktur: Ein Kindergarten befindet sich nur 3 Minuten mit dem Fahrrad entfernt. Die Josef-Hofmann-Grundschule Neutraubling (Schulstraße 1) ist in ca. 3 Minuten mit dem Auto bzw. 5 Minuten mit dem Fahrrad erreichbar. Auch die weiterführenden Schulen liegen praktisch direkt vor Ort: Realschule (3 Minuten Fahrrad), Gymnasium (1 Minute Fahrrad) sowie Mittelschule (1 Minute Fahrrad).

Die Verkehrsanbindung ist ebenfalls hervorragend: Die Auffahrt zur A3 erreicht man in nur 4 Minuten, wodurch sowohl Regensburg als auch überregionale Ziele wie Straubing schnell und bequem angebunden sind. Die Regensburger Innenstadt ist je nach Verkehr in etwa 15–20 Minuten erreichbar – ideal für Beruf, Freizeit und Kultur.

Insgesamt bietet die Keplerstraße 25 in Neutraubling eine außergewöhnlich starke Kombination aus Einkaufsnähe, Top-Arbeitgebern, kurzen Schulwegen, hoher Freizeitqualität und schneller Anbindung – ein Standort, der im Alltag wirklich funktioniert und langfristig überzeugt.



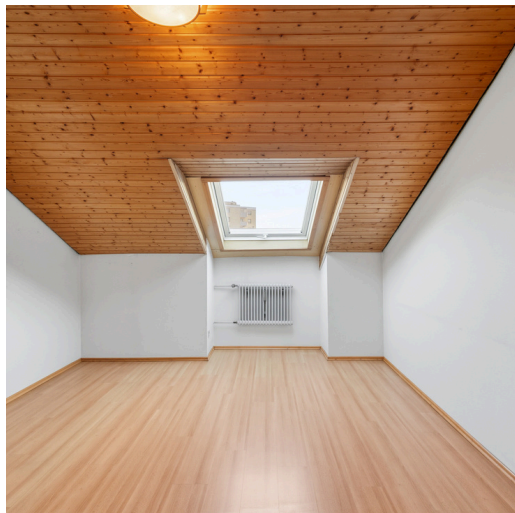



## **BASISINFORMATIONEN**


- Kaufpreis 299.900,- € (inkl. Stellplatz) - provisionsfrei
- Gepflegter Zustand
- 3-4 Zimmer mit Ostbalkon – Grundriss flexibel zur 4-Zimmer-Wohnung erweiterbar
- Wohnfläche ca. 90 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche ca. 19 m<sup>2</sup> (14m<sup>2</sup> Keller + 5m<sup>2</sup> Vorrastraum)
- Dachgeschosswohnung (2. Obergeschoss)
- Bezugsfrei: ab sofort
- Gas-Zentralheizung, Energieeffizienzklasse D
- Großzügiger Kellerraum
- Stellplatz direkt vor dem Haus
- 3-Fach verglaste Kunststofffenster und Rollläden erneuert (2012)
- Gas-Zentralheizung erneuert (2013)
- Solaranlage verbaut (2013)
- Wasserenthärtungsanlage verbaut (2023)
- Haustüre und Briefkastenanlage erneuert (2025)
- Hausgeld: 233€



# HELLE, LICHTDURCHFLUTETE 3 ZIMMER WOHNUNG IN NEUTRAUBLING



 Keplerstraße 25  
93073 Neutraubling

 289.900,-€  
(zzgl. 10.000 Stellplatz)

...interessiert?

Gerne kann nach Terminvereinbarung die Wohnung auch kurzfristig  
besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

bernardino.immo@gmail.com  
oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:  
+49 176 459 26798  
Tatiane Bernardino