

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 m²
Balkon · sofort frei
provisionsfrei



Designer-Bad



Eichenparkett



Einbauküche



Balkon 6,5m²



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 m² 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 m² – Blick ins Weinberg-Viertel



Schlafzimmer 16 m²

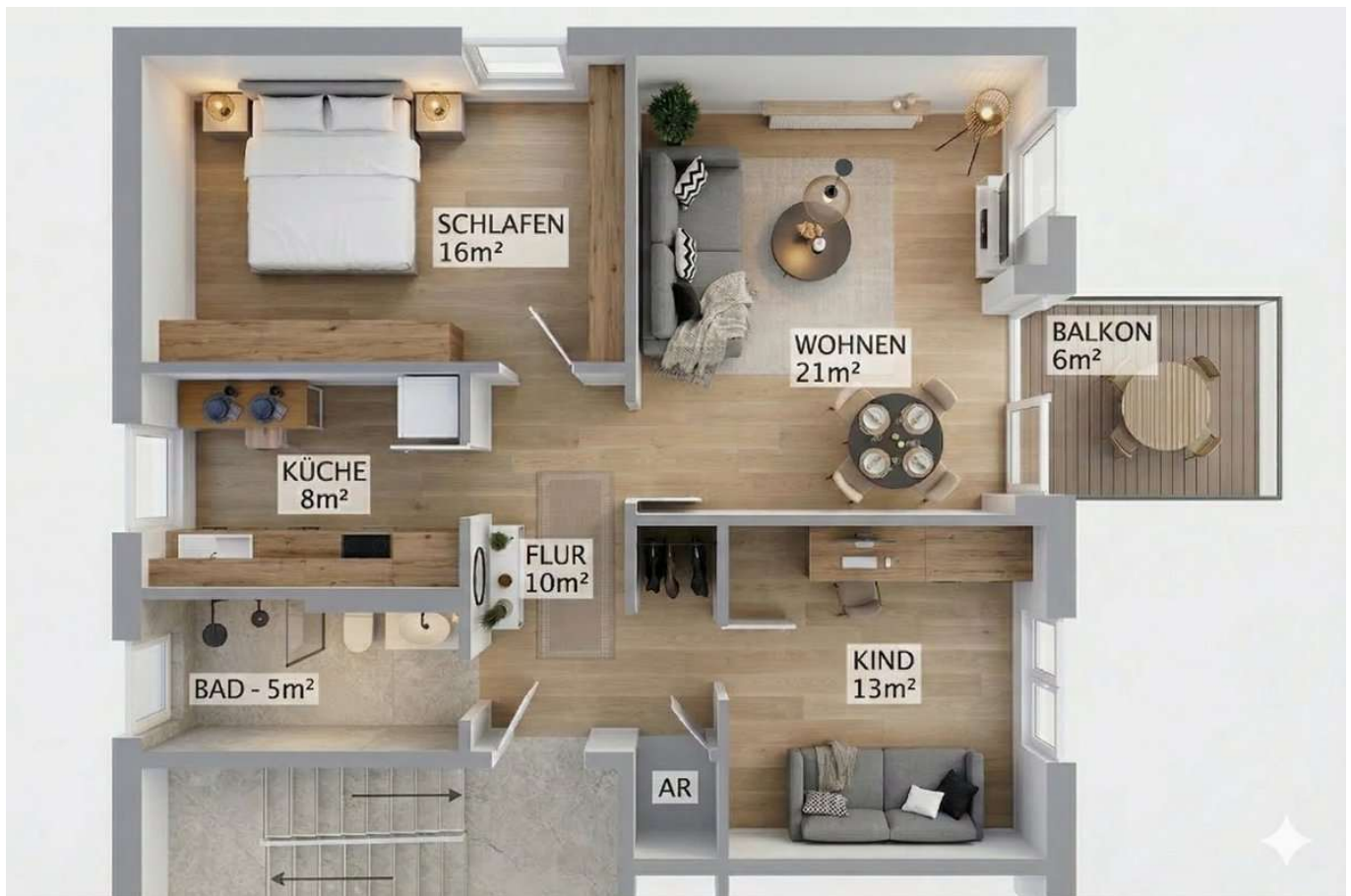


Kinderzimmer / Arbeitszimmer 13 m²



Außenansicht – Grillparzerplatz 9a, Schwandorf

◆ GRUNDRISS – 1. OBERGESCHOSS



Wohnen 21 m² · Schlafen 16 m² · Kind 13 m² · Küche 8 m² · Bad 5 m² · Flur 10 m² · Balkon 6 m²

◆ 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

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

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