



— ELISABETHSTRASSE 8 · 93049 REGENSBURG

Modernisierte 3,5-Zimmer-Wohnung im Regensburger Westen

Helle Wohnung im obersten Stockwerk mit Südbalkon. 2026 modernisiert und frei, Übergabe nach Absprache.

ca. 70,6 m²

WOHNFLÄCHE

3,5

ZIMMER

5. OG

MIT AUFZUG

Süd

BALKON

KAUFPREIS, PROVISIONSFREI

299.900 €

zzgl. optional Tiefgaragenstellplatz für 15.000 € oder Außenstellplatz für 10.000 €

BERNARDINO
REAL ESTATE

— AUF EINEN BLICK

Ganz oben, frisch modernisiert

Die Wohnung liegt im fünften und damit obersten Stockwerk eines gepflegten Hauses mit 18 Wohnungen. Der Aufzug bringt Sie bis vor die Tür. Auf rund 70,6 m² ist Platz für Paare, kleine Familien oder eine WG. Als Kapitalanlage passt sie genauso, denn im Westenviertel sind Wohnungen bei Mietern dauerhaft gefragt.

- ✓ Oberstes Stockwerk, Aufzug im Haus
- ✓ Südbalkon direkt am Wohnzimmer
- ✓ 2026 modernisiert, Bad ebenfalls 2026 erneuert
- ✓ Frei, Übergabe nach Absprache
- ✓ Eigener Kellerraum, Tiefgaragen- oder Außenstellplatz optional
- ✓ Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Kaufpreis	299.900 €
Preis je m ² Wohnfläche	ca. 4.248 €
Wohnfläche	ca. 70,6 m²
Zimmer	3,5
Etage	5. OG, oberstes
Kellerraum	ca. 10 m²
Hausgeld mtl.	voraussichtl. ca. 270 €
TG-Stellplatz optional	15.000 €
Außenstellplatz optional	10.000 €
Baujahr	1972
Energieklasse	D
Verfügbar	nach Absprache



BILDER

Eindrücke aus der Wohnung



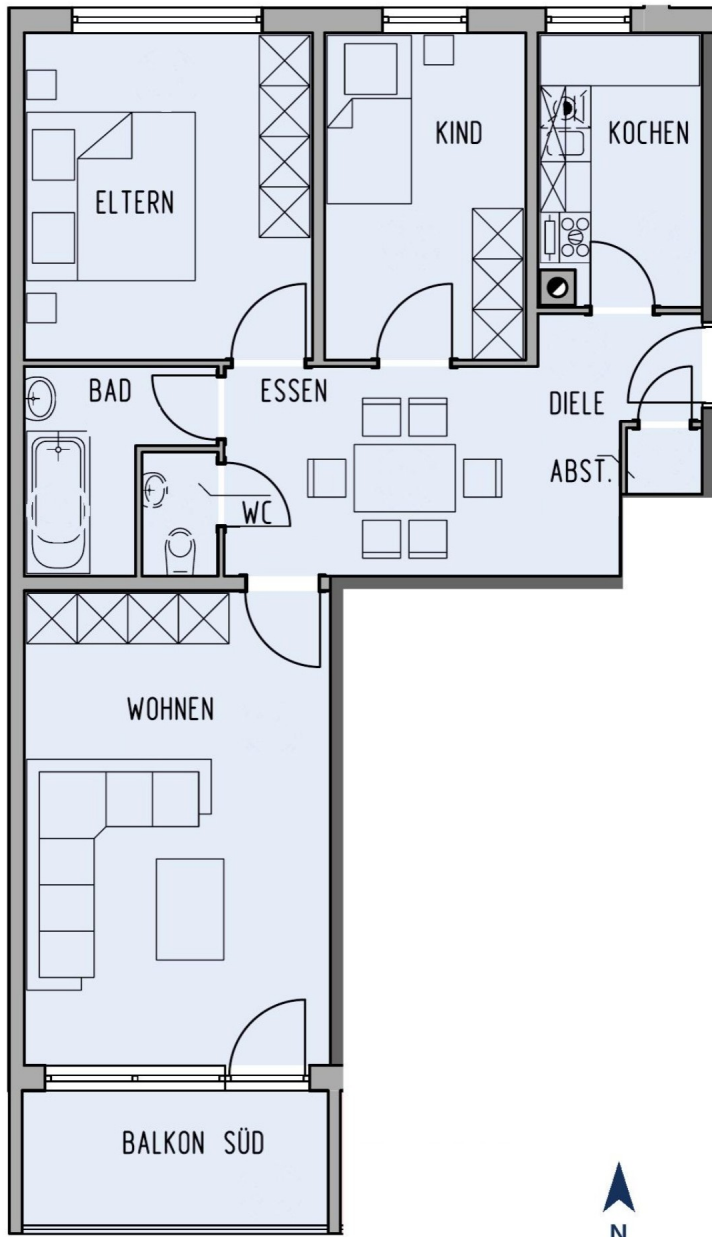
Vinylboden in Eiche Natur,
frische Wände und viel
Tageslicht.

Möblierung beispielhaft, nicht
Bestandteil des Kaufs.

— GRUNDRISS UND RÄUME

Viel Licht, klare Aufteilung

Von der Diele kommen Sie in den Essbereich, der die Wohnung in der Mitte verbindet. Nach Süden liegt das Wohnzimmer mit Balkon, nach Norden die beiden Zimmer und die Küche. So bleibt der Tag auf der hellen Seite und die Nacht auf der ruhigen.



WOHNEN

Das größte Zimmer, nach Süden ausgerichtet, mit Zugang zum Balkon.

ESSEN

Das halbe Zimmer in der Mitte. Platz für den Esstisch oder einen Arbeitsplatz.

SCHLAFEN

Schlafzimmer zur ruhigen Nordseite, mit Platz für einen großen Schrank.

ZWEITES ZIMMER

Ebenfalls nach Norden. Als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Büro.

KOCHEN

Separate Küche mit Fenster, Platz für einen kleinen Frühstückstisch.

BAD UND WC

Bad mit Badewanne, 2026 modernisiert. Das WC ist separat.

STAURAUM

Abstellraum an der Diele und ein eigener Kellerraum.

Wohnfläche ca. 70,6 m² laut Aufteilungsplan, Balkon anteilig angerechnet. Grundriss nicht maßstäblich, Möblierung beispielhaft.

— MODERNISIERUNG UND HAUS

Wohnung und Haus auf neuem Stand

●	Wohnung modernisiert Boden, Wände, Decken, Elektro, Türen und Heizkörper	FERTIG 2026
●	Bad modernisiert Bad mit Badewanne, WC separat	FERTIG 2026
●	Fassade erneuert 6 cm Dämmputz, neuer Anstrich, neue Fensterbänke	FERTIG 2026
●	Treppenhaus Komplett neu gestrichen	FERTIG 2026
○	Aufzug Modernisierung, die Kosten hat der Verkäufer bereits bezahlt	OKT. 2026

In der Wohnung

- ✓ Neuer Vinylboden in Eiche Natur
- ✓ Wände und Decken frisch gestrichen, teilweise neu verputzt
- ✓ Neue Steckdosen und Lichtschalter
- ✓ Türen und Heizkörper lackiert
- ✓ Bad 2026 modernisiert



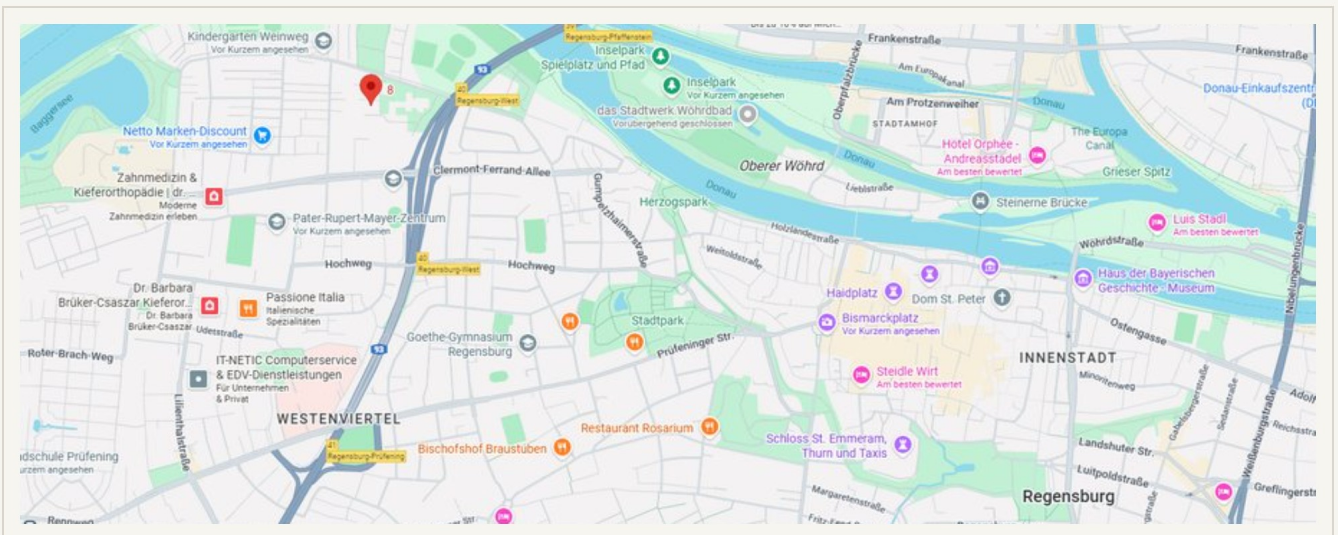
Das Haus

1972 Baujahr	18 Wohnungen	6 Etagen voll unterkellert	Öl Zentralheizung
------------------------	------------------------	--------------------------------------	-----------------------------

DIE LAGE

Westenviertel: ruhig wohnen, schnell überall

Das Westenviertel gehört zu den beliebtesten und wertstabilsten Stadtteilen Regensburgs. Gewachsen und grün, aber so zentral, dass Sie im Alltag kaum aufs Auto angewiesen sind. In die Altstadt sind es mit dem Rad rund acht Minuten, an die Donau zu Fuß etwa sieben.



HOCHSCHULEN UND KLINIKEN

Krankenhaus Barmherzige Brüder	ca. 7 Min. Rad
Klinik St. Hedwig	ca. 7 Min. Rad
OTH Regensburg	ca. 15 Min.
Universität Regensburg	ca. 15 Min.

FAMILIEN

Kindergärten und Kitas	ca. 5 Min.
Schulen	3 bis 7 Min. Auto

MOBILITÄT

Bushaltestelle Weinweg	ca. 5 Min. zu Fuß
Autobahn A93, weiter A3	ca. 3 Min. Auto
Altstadt	ca. 8 Min. Rad

ALLTAG UND FREIZEIT

Supermärkte, Drogerie, Bäcker	ca. 3 Min. Rad
Westbad, Donaupark, Stadtpark	4 bis 5 Min. Rad
Donau, Sportanlage am Weinweg	ca. 7 Min. zu Fuß

— KONDITIONEN UND KONTAKT

Lernen Sie die Wohnung kennen

Preis

Kaufpreis Wohnung	299.900 €
Tiefgaragenstellplatz, optional	15.000 €
Außenstellplatz, optional	10.000 €
Hausgeld mtl., voraussichtlich	ca. 270 €
Miteigentumsanteil	65/1.000
Übergabe	nach Absprache
Käuferprovision	provisionsfrei

Energieausweis

Art	Verbrauchsausweis
Endenergieverbrauch	115,3 kWh/(m²·a)
Effizienzklasse	D
Energieträger	Heizöl
Baujahr Gebäude / Heizung	1972 / 2003
Gültig bis	16.12.2035

Unterlagen auf Anfrage

- ✓ Grundriss
- ✓ Energieausweis
- ✓ Nachweise zu den Modernisierungen
- ✓ Unterlagen zur Eigentümergemeinschaft

GUT ZU WISSEN

Zwischen Aufzug und Wohnungstür liegen einige Stufen.



**IHRE
ANSPRECHPARTNER**

**Familie
Bernardino**

0176 45926798
verkauf@bernardino-immo.de
Bernardino GmbH
Fugger Hof 26, 93096 Köfering

HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Alle Angaben in diesem Exposé beruhen auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers sowie Dritter. Sie wurden sorgfältig zusammengestellt, für ihre Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität übernehmen wir jedoch keine Gewähr. Irrtümer, Änderungen und Zwischenverkauf bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind Circa-Werte, Grundrisse sind nicht maßstabsgetreu. Abbildungen zeigen eine beispielhafte Möblierung, die nicht Bestandteil des Kaufs ist. Verbindlich sind allein die Vereinbarungen im notariellen Kaufvertrag. Dieses Exposé ist vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte bedarf unserer Zustimmung.