



— ELISABETHSTRASSE 8 · 93049 REGENSBURG

Modernisierte Zwei-Zimmer-Wohnung im Regensburger Westen

Kompakte Wohnung im obersten Stockwerk, alle Zimmer nach Süden. 2026 modernisiert und frei. Dieselbe Wohnung gibt es auch vom Erdgeschoss bis zum 4. OG.

ca. 51 m²
WOHNFLÄCHE

2
ZIMMER

5. OG
MIT AUFZUG

Süd
BALKON

KAUFPREIS, PROVISIONSFREI

249.900 €

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

BERNARDINO
REAL ESTATE

— AUF EINEN BLICK

Ganz oben, alles nach Süden

Die Wohnung liegt im fünften und damit obersten Stockwerk eines gepflegten Hauses mit 18 Wohnungen. Wohnzimmer, Schlafzimmer und Küche zeigen alle nach Süden. Auf rund 51 m² wohnen Singles und Paare entspannt, auch Pendler, Studierende oder Klinikpersonal schätzen die Lage. Als Kapitalanlage passt sie genauso, kleine Wohnungen sind im Westenviertel dauerhaft gefragt.

- ✓ Oberstes Stockwerk, Aufzug im Haus
- ✓ Alle Wohnräume und der Balkon nach Süden
- ✓ 2026 modernisiert, Bad mit Badewanne
- ✓ Frei, Übergabe nach Absprache
- ✓ Eigenes Kellerabteil
- ✓ Tiefgaragen- oder Außenstellplatz optional dazu
- ✓ Provisionsfrei direkt vom Eigentümer

Kaufpreis	249.900 €
Preis je m ² Wohnfläche	ca. 4.896 €
Wohnfläche	ca. 51 m²
Zimmer	2
Etage	5. OG, oberstes
Balkon	Süd
Hausgeld mtl.	voraussichtl. ca. 250 €
TG-Stellplatz optional	15.000 €
Außenstellplatz optional	10.000 €
Baujahr	1972
Energieklasse	D
Verfügbar	nach Absprache



— ETAGE FREI WÄHLBAR

Diese Wohnung gibt es im Haus sechsmal übereinander. Vom Erdgeschoss bis zum 5. OG sind alle frei.

Sie suchen sich das Stockwerk aus, das zu Ihnen passt. Schnell sein lohnt sich.

— BILDER

So könnte Ihre Wohnung aussehen



Vinylboden in Eiche Natur,
frische Wände und viel
Tageslicht.

Beispielfotos einer modernisierten
Wohnung im Haus mit gleicher
Ausstattung. Möblierung beispielhaft.

— GRUNDRISS UND RÄUME

Kurze Wege, drei Fenster nach Süden

Hinter der Wohnungstür liegen Diele, Abstellraum und Bad. Dann öffnet sich der Wohn- und Essbereich, das Herz der Wohnung: vorn der Esstisch, am Fenster die Sofaecke mit der Tür zum Südbalkon. Küche und Schlafzimmer schließen direkt an und haben ihr Fenster ebenfalls nach Süden. Jeder Raum, in dem Sie sich tagsüber aufhalten, bekommt so die Sonne ab.

WOHNEN UND ESSEN

Der größte Raum der Wohnung. Vorn ist Platz für den Esstisch, am Fenster für die Sofaecke mit Blick auf den Balkon.

SCHLAFEN

Ruhig am Ende der Wohnung und hell nach Süden. Doppelbett und eine ganze Schrankwand passen gut hinein.

KOCHEN

Eine eigene Küche mit Fenster. Sie kochen bei Tageslicht, und Gerüche bleiben aus dem Wohnzimmer.

BAD

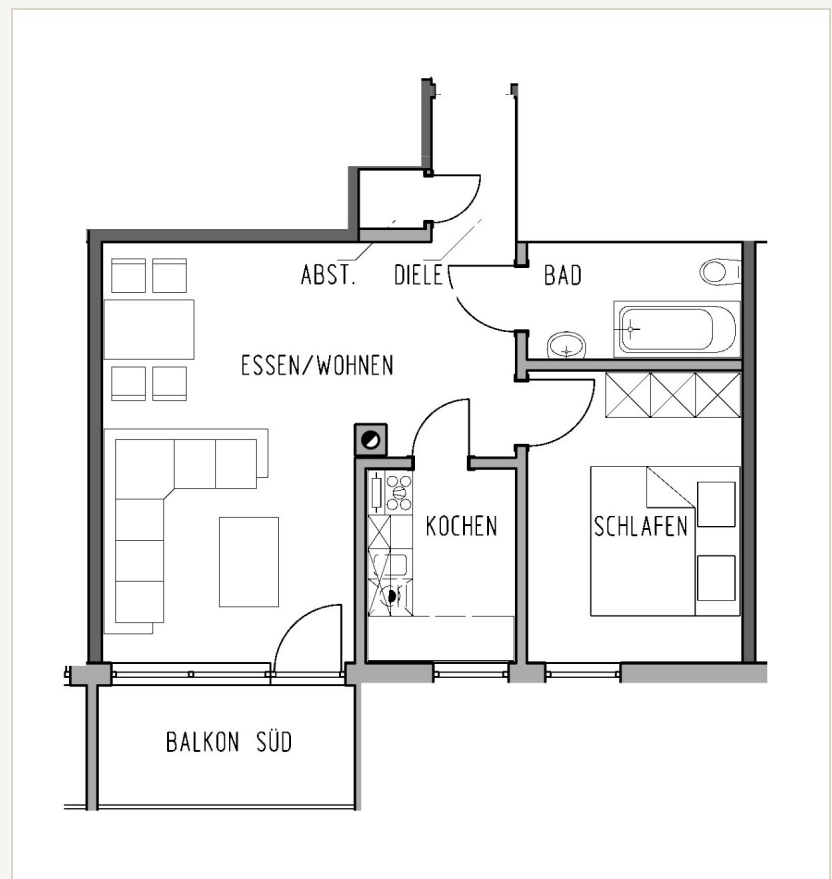
Mit Badewanne, Waschbecken und WC. Direkt an der Diele, also auch für Gäste schnell erreichbar.

DIELE UND STAUHAUS

Ein Abstellraum für Staubsauger und Vorräte gleich am Eingang. Dazu kommt ein eigenes Kellerabteil.

BALKON

Direkt am Wohnzimmer und nach Süden ausgerichtet. Platz für einen kleinen Tisch und zwei Stühle.



ca. 51 m²
Wohnfläche

2
Zimmer

Süd
Ausrichtung

Wohnfläche ca. 51 m² laut Flächenberechnung zum Aufteilungsplan, Balkon anteilig angerechnet. Grundriss nicht maßstäblich, Möblierung beispielhaft.

— MODERNISIERUNG UND HAUS

Wohnung und Haus auf neuem Stand

● Wohnung modernisiert	FERTIG 2026
Boden, Wände, Decken, Elektro, Türen und Heizkörper	
● Bad saniert	FERTIG
Badewanne, Waschbecken und WC	
● Fassade erneuert	FERTIG 2026
6 cm Dämmputz, neuer Anstrich, neue Fensterbänke	
● Treppenhaus	FERTIG 2026
Komplett neu gestrichen	
○ Aufzug	AB OKT. 2026
Modernisierung läuft, die Kosten trägt der Verkäufer	

In der Wohnung

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



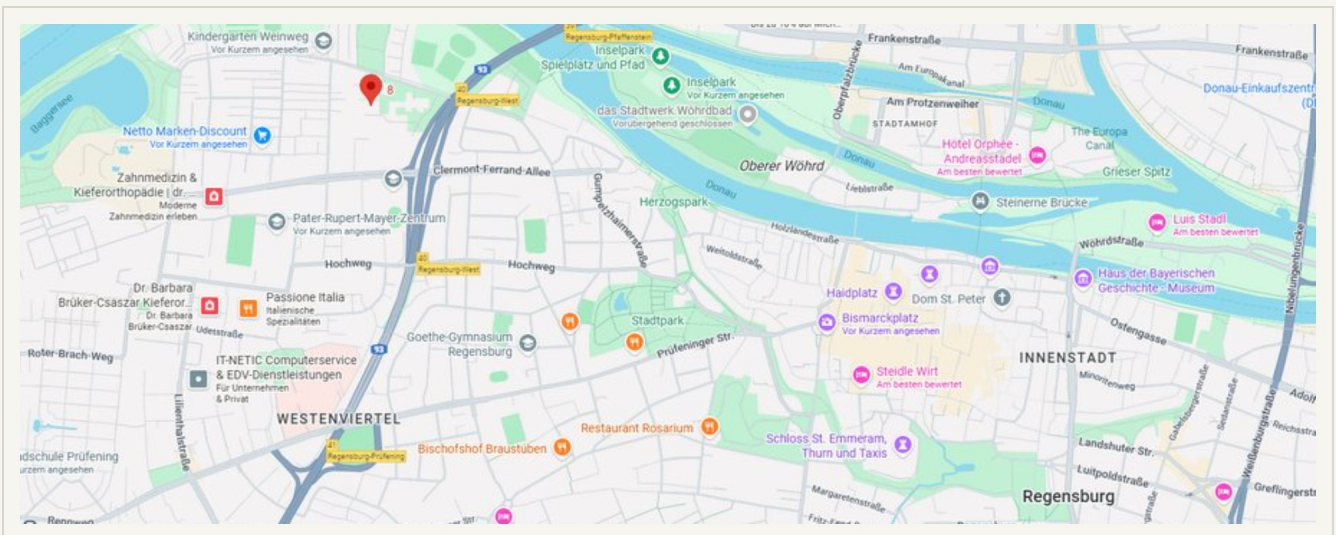
Das Haus

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

— KONTITIONEN UND KONTAKT

Lernen Sie die Wohnung kennen

Preis

Kaufpreis Wohnung	249.900 €
Tiefgaragenstellplatz, optional	15.000 €
Außenstellplatz, optional	10.000 €
Hausgeld mtl., voraussichtlich	ca. 250 €
Miteigentumsanteil	47/1.000
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
- ✓ Übersicht der Nebenkosten
- ✓ Unterlagen zur Eigentümergemeinschaft

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.