



— PRINZ-LUDWIG-STRASSE 8 · REGENSBURG-OSTENVIERTEL

Sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Neue Heizung, neue Leitungen, neues Bad: 2026 saniert. Bezugsfrei und sofort verfügbar.

49,32 m²
WOHNFLÄCHE

2
ZIMMER

1. OG
ETAGE

2026
SANIERT

KAUFPREIS

Preis auf Anfrage

BERNARDINO
REAL ESTATE

— DIE WOHNUNG

Neu bis in die Leitungen

Diese Zwei-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss wurde 2026 saniert. Eingebaut ist eine neue Heizung, eine eigene Gasetagenheizung. Leitungen, Elektrik, Bad, Böden und Wände sind ebenfalls neu. Zwei getrennte Zimmer, eine separate Küche, ein Bad mit Fenster und eine Loggia machen den Grundriss klar und alltagstauglich. Die Wohnung passt zu Singles, Paaren und Pendlern, die in Regensburg lieber kaufen als mieten.

- ✓ Erstbezug nach Sanierung 2026
- ✓ Eigene neue Gasetagenheizung
- ✓ Elektrik, Wasser- und Heizleitungen komplett neu
- ✓ Neues Bad mit Dusche und Fenster
- ✓ Loggia und eigener Kellerraum
- ✓ Bezugsfrei und sofort verfügbar

Kaufpreis	auf Anfrage
Wohnfläche	49,32 m²
Zimmer	2
Etage	1. OG
Baujahr	1979
Saniert	2026
Heizung	Gas, eigene Therme
Hausgeld mtl.	134 €
Verfügbar	sofort





— WOHNEN

Das Wohnzimmer mit Loggia

Das Wohnzimmer ist der größte Raum der Wohnung. Sofa, Sessel, Regal und ein kleiner Arbeitsplatz finden hier gut Platz, ohne dass es eng wird.

Neuer Boden, frisch verputzte und gestrichene Wände, neue Steckdosen und Schalter: Sie ziehen ein, stellen Ihre Möbel auf und müssen nichts mehr machen.

Vom Wohnzimmer geht es auf die überdachte Loggia. Dort ist Platz für zwei Stühle und einen kleinen Tisch, für den Kaffee am Morgen oder ein paar Kräuter im Topf.





SCHLAFEN

Das Schlafzimmer

Das Schlafzimmer ist nur wenig kleiner als das Wohnzimmer. Ein Doppelbett, zwei Nachttische und ein Kleiderschrank passen ohne Mühe hinein.

Auch dieser Raum wurde 2026 komplett neu gemacht: Boden, Wände, Decke, Elektrik und Heizkörper sind neu.

Wohn- und Schlafzimmer gehen beide vom Flur ab und sind voneinander unabhängig. Das Bad liegt direkt neben dem Schlafzimmer, morgens und nachts sind es nur ein paar Schritte.





KOCHEN UND ESSEN

Die Küche

Die Küche ist ein eigener Raum mit Platz für eine Küchenzeile und einen kleinen Esstisch für zwei. Kochgerüche bleiben hier und ziehen nicht ins Wohnzimmer.

Eine Einbauküche gehört nicht zum Kaufumfang. So planen Sie die Küche nach Ihrem Geschmack und Budget, statt eine fremde zu übernehmen.

Alle Anschlüsse für eine neue Küche sind bereits vorbereitet. Die Planung kann also direkt losgehen, und der Einbau ist schnell erledigt.

*Die abgebildete Küche dient nur der Veranschaulichung und ist nicht Bestandteil des Kaufs.





BAD UND FLUR

Das Badezimmer mit Tageslicht

Das Bad wurde 2026 komplett neu gebaut: neue Fliesen, neue Sanitärobjekte, neue Armaturen. Ausgestattet ist es mit Dusche, WC und Waschbecken. Ein Fenster bringt Tageslicht und frische Luft.

Im Flur sitzen die neue Gasheizung und der Waschmaschinenanschluss hinter einer Trockenbauwand mit Tür. Technik und Wäsche sind damit aus dem Blick, das Bad bleibt frei.

Vom Flur aus erreichen Sie jeden Raum direkt. Am Eingang ist Platz für eine Garderobe.



— MODERNISIERUNG UND HAUS

Was gemacht wurde

● Fassade erneuert

CA. 2015

Gemeinschaftseigentum

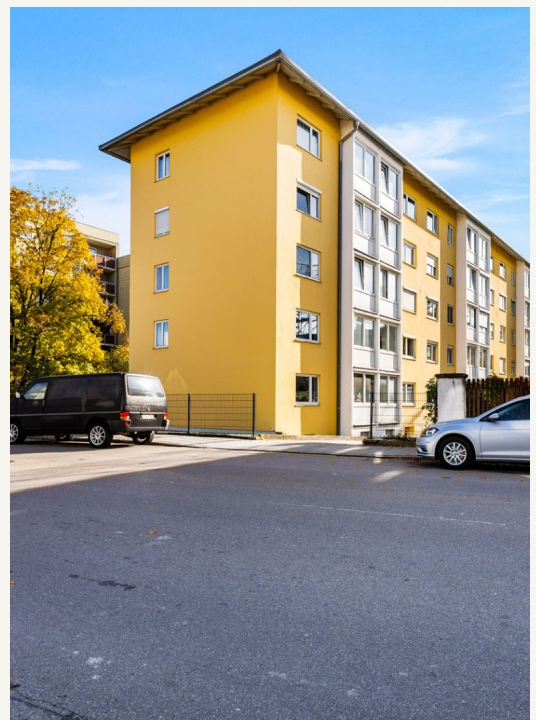
● Wohnung saniert

FERTIG 2026

Heizung, Leitungen, Elektrik, Bad, Böden, Wände und Decken

In der Wohnung, 2026

- ✓ Neue Heizung, eigene Gasetagenheizung
- ✓ Alle Heizleitungen und Heizkörper neu
- ✓ Wasserleitungen bis zum Zähler neu
- ✓ Elektrik komplett neu verkabelt
- ✓ Bad neu: Fliesen, Sanitärobjekte, Armaturen
- ✓ Wände und Decken neu verputzt und gestrichen
- ✓ Neuer Bodenbelag in allen Räumen
- ✓ Innentüren samt Zargen neu



Das Haus

1979

Baujahr

10

Wohnungen im Haus

3 Häuser

30 Einheiten gesamt

Gas

Etagenheizung je Wohnung

Jede Wohnung heizt mit einer eigenen Gastherme. Es gibt keine gemeinsame Heizkostenabrechnung, und alte Anlagen in anderen Wohnungen wirken sich nicht auf Ihre Heizkosten aus.

GRUNDRISS

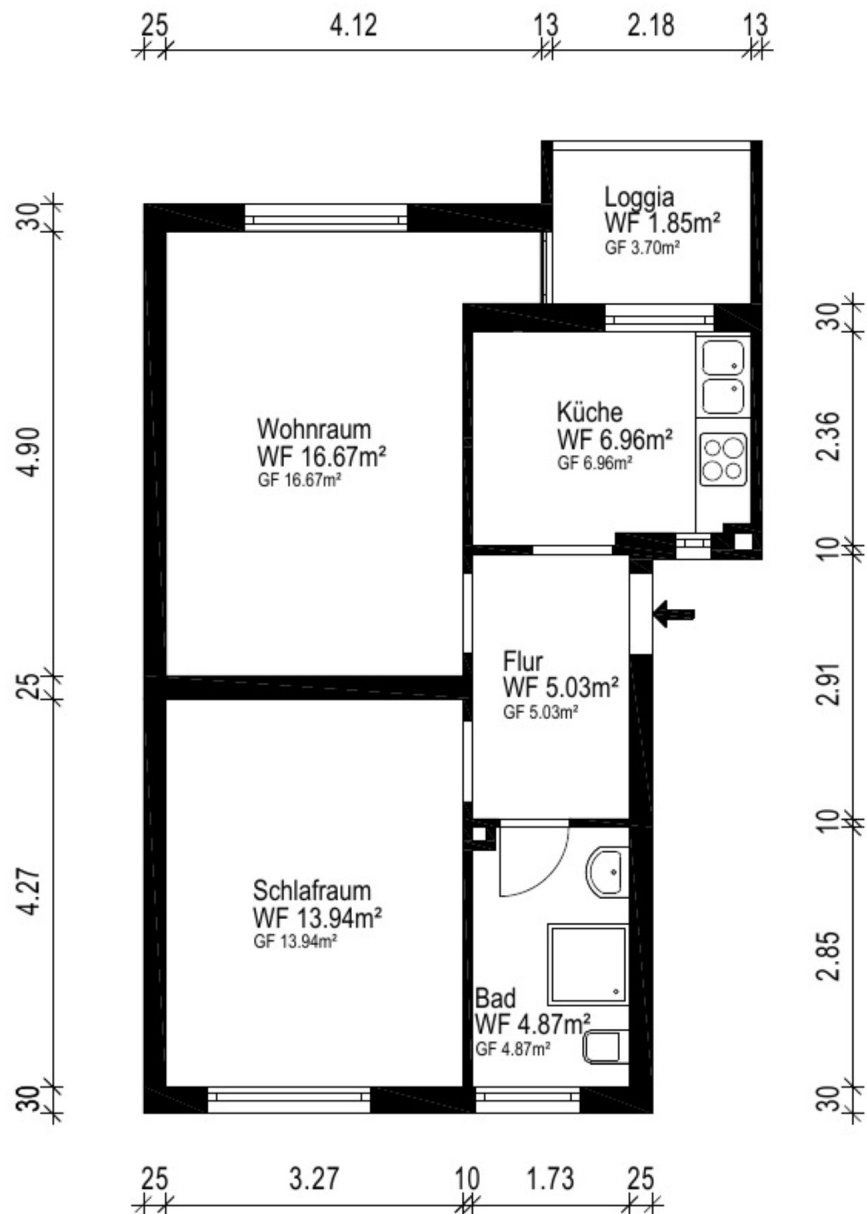
Kompakt und klar geschnitten

49,32 m²

WOHNFLÄCHE

Zimmer **2**Etage **1. OG links**Loggia **nach Westen**Keller **eigener Raum**

Loggia, Wohnzimmer und Küche liegen nach Westen, Schlafzimmer und Bad nach Osten.

**Wohnzimmer**

Größter Raum, mit Zugang zur Loggia

Schlafzimmer

Ruhig, direkt neben dem Bad

Küche

Separat, Anschlüsse für neue Küche vorbereitet

Bad

Mit Fenster, Dusche, WC und Waschbecken

Flur

Heizung verkoffert

Loggia

Nach Westen, mit Abendsonne

— LAGE

Im Ostenviertel, nah an Altstadt und Donau

Die Prinz-Ludwig-Straße liegt im Regensburger Ostenviertel, einem gewachsenen Wohnviertel zwischen Altstadt und Hafen. Supermarkt, Bäcker und Bushaltestelle erreichen Sie in wenigen Minuten zu Fuß. In die Altstadt und zum Hauptbahnhof sind es mit dem Rad nur sieben bis acht Minuten.



TÄGLICHER BEDARF

Supermarkt Von-Donle-Straße	2 Min. zu Fuß
Bäckerei mit Café	3 Min. zu Fuß
REWE Center Kastenmaierstraße	8 Min. zu Fuß
Apotheken Adolf-Schmetzer-Str.	3 Min. Rad

FAMILIE UND BILDUNG

Kita Straubinger Straße	4 Min. zu Fuß
Grundschule der Domspatzen	6 Min. zu Fuß
OTH Regensburg	10 Min. Rad
Universität Regensburg	12 Min. Rad

MOBILITÄT

Bushaltestelle in der Straße	3 Min. zu Fuß
Hauptbahnhof Regensburg	7 Min. Rad
Altstadt und Dom	8 Min. Rad
Autobahn A3	ca. 5 Min. Auto

KLINIKEN UND FREIZEIT

Caritas-Krankenhaus St. Josef	4 Min. Rad
Universitätsklinikum	10 Min. Auto
Ostpark mit Spielplatz	4 Min. Rad
Villapark und Donauufer	4 Min. Rad

Alle Zeiten sind gerundete Circa-Angaben.

— BASISINFORMATIONEN

Alle Fakten auf einen Blick

PREIS

Kaufpreis	auf Anfrage
Stellplatz	nicht enthalten

OBJEKT

Objektart	Eigentumswohnung
Lage im Haus	1. OG links
Wohnfläche	49,32 m ²
Aufteilung	2 Zimmer, Küche, Bad, Flur
Außen und Keller	Loggia, eigener Keller
Baujahr	1979
Sanierung	2026
Verfügbar	sofort, bezugsfrei

KOSTEN

Hausgeld monatlich	134 €
davon nicht umlagefähig	ca. 41 €
Miteigentumsanteil	30,97/1.000
Heizkosten	eigener Gasvertrag
Verwaltung	SWi, Köfering

ENERGIEAUSWEIS

Art	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	199,8 kWh/(m ² ·a)
Energieträger	Erdgas
Effizienzklasse	F
Baujahr Gebäude	1979
Gültig bis	12.08.2036

ZUM ENERGIEAUSWEIS

Nach dem Gebäudeenergiegesetz gilt der Energieausweis immer für das ganze Haus, ein eigener Ausweis nur für eine Wohnung ist nicht zulässig. Der Wert mittelt daher über alle zehn Wohnungen im Haus, deren Wärmeerzeuger laut Ausweis aus den Jahren 1982 bis 2025 stammen. Diese Wohnung heizt seit 2026 mit einer neuen Gasetagenheizung und liegt damit deutlich besser als der Gebäudedurchschnitt.

UNTERLAGEN AUF ANFRAGE

Wohnflächenberechnung, Energieausweis, Teilungserklärung, Wirtschaftsplan und Abrechnungen, Protokolle der Eigentümerversammlungen

*Die Wohnung wird leer übergeben. Die Möbel auf den Fotos dienen nur der Veranschaulichung und sind nicht Bestandteil des Kaufs.



— KONTAKT

Neugierig geworden?

Gerne zeigen wir Ihnen die Wohnung persönlich, nach Terminvereinbarung auch kurzfristig.

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 und Küche, die nicht Bestandteil des Kaufs sind. 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.