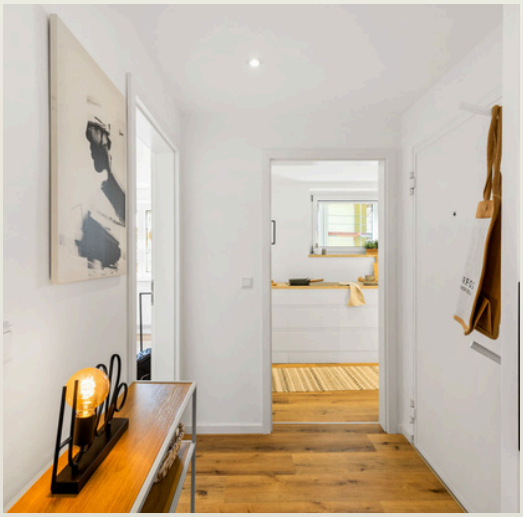
HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 2 ZIMMER WOHNUNG IN REGENSBURG OST







Prinz-Ludwig-Str. 8
93055 Regensburg

249.995,- €
(provisionsfrei)

ELEGANZ TRIFFT KOMFORT: ERSTBEZUG IN MODERNER 2-ZIMMER-WOHNUNG IM BELIEBTEN OSTENVIERTEL VON REGENSBURG

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung im beliebten Ostenviertel von Regensburg ist ein einzigartiges Zuhause für all jene, die Stil, Qualität und Komfort schätzen. Die 2026 umfassend sanierte Wohnung mit hochwertiger Ausstattung und zeitlosem Design ist ein Rückzugsort zum Wohlfühlen. In einer ruhigen und zugleich bestens angebundenen Lage zwischen Altstadt und Donau genießen Sie eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und privatem Wohlfühlambiente.

- 49,32 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Fenster
- Neue Heizung
- Loggia
- 1. Obergeschoss
- Eigener Keller
- Kernsaniert 2026
- Altstadt 8 Min. mit dem Rad



DIE WOHNUNG

Diese helle Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit zehn Wohneinheiten aus dem Jahr 1979 und wurde 2026 umfassend und hochwertig saniert – hier erwartet Sie modernes Wohnen auf hohem Niveau.

Beheizt wird die Wohnung über eine neue, eigene Gas-Etagenheizung, sämtliche Heizleitungen und Heizkörper wurden erneuert. Auch die Wasserleitungen und die gesamte Elektrik sind neu. Alle Wände und Decken wurden sorgfältig verputzt und gestrichen, ein hochwertiger Vinylboden zieht sich durch die gesamte Wohnung und alle Innentüren inklusive Zargen wurden ausgetauscht.

Zwei separate Zimmer, eine eigene Küche, ein Bad mit Fenster und eine überdachte Loggia – hier finden Sie alles für ein modernes Zuhause.







DAS WOHNZIMMER

Das helle Wohnzimmer ist der Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Sofaecke, Regale und einen kleinen Essplatz. Fenster und Loggiatür lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre.

Der neue Boden, frisch verputzte Wände und die moderne Elektrik sorgen für ein zeitgemäßes Ambiente, das sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten lässt.

Der Zugang zur überdachten Loggia erweitert den Raum nach draußen – der ideale Ort, um nach einem langen Tag die Abendsonne zu genießen.







DAS SCHLAFZIMMER

Das Schlafzimmer besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und bietet eine wahre Wohlfühloase. Mit genügend Platz für ein großes Bett, Nachttische und einen Kleiderschrank lässt dieses Zimmer keine Wünsche offen. Das Fenster lässt viel Tageslicht in den Raum und schafft eine helle, einladende Atmosphäre.

Die ruhige Lage des Zimmers garantiert eine erholsame Nachtruhe. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen und in entspannter Atmosphäre neue Kraft zu schöpfen.









DIE KÜCHE

Diese Küche bietet Ihnen die besten Voraussetzungen, um Ihre Traumküche zu verwirklichen. Ein Fenster sorgt nicht nur für Tageslicht, sondern ermöglicht auch eine optimale Belüftung, sodass beim Kochen stets frische Luft hereinströmen kann.

Alle Anschlüsse sind bereits vorbereitet. Dank der optimalen Vorbereitungen können Sie hier eine moderne, funktionale Küche schaffen, die Ihren individuellen Ansprüchen gerecht wird.



*die abgebildete Küche dient nur zu Veranschaulichungszwecken

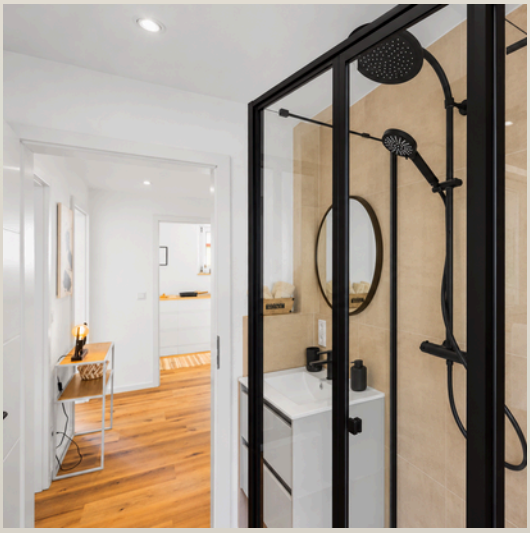




DAS BADEZIMMER

Das vollständig sanierte Badezimmer bietet modernen Komfort und stilvolles Design. Sämtliche Wasserleitungen wurden neu verlegt, was eine einwandfreie Funktion und zeitgemäße Standards garantiert. Neue Fliesen, Sanitärobjekte und Armaturen verleihen dem Raum eine elegante, zeitgemäße Optik.

Die Dusche lädt zu einem erfrischenden Start in den Tag ein, das Fenster sorgt für Tageslicht und frische Luft.





DAS HAUS

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit zehn Wohneinheiten aus dem Jahr 1979, das Teil einer Wohnanlage mit insgesamt drei Häusern ist. Die Fassade wurde ca. 2015 erneuert.

Eine Besonderheit: Jede Wohnung im Haus hat ihre eigene Heizung. Der Energieausweis bildet daher den Durchschnitt des ganzen Hauses ab – mit Wohnungen, die noch ältere Heizungen haben, und Wohnungen wie dieser, die eine komplett neue, effiziente Heizung besitzen. Für diese Wohnung ist der Energieausweis deshalb nur bedingt aussagekräftig.

So bestimmen Sie Ihren Verbrauch und Ihre Heizkosten ganz unabhängig von den anderen Wohnungen.





LOGGIA

Die überdachte Loggia mit Westausrichtung ist ein echtes Highlight und direkt vom Wohnzimmer aus zugänglich. Hier genießen Sie die Abendsonne – perfekt für entspannte Stunden im Freien, um den Alltag hinter sich zu lassen.





KELLER

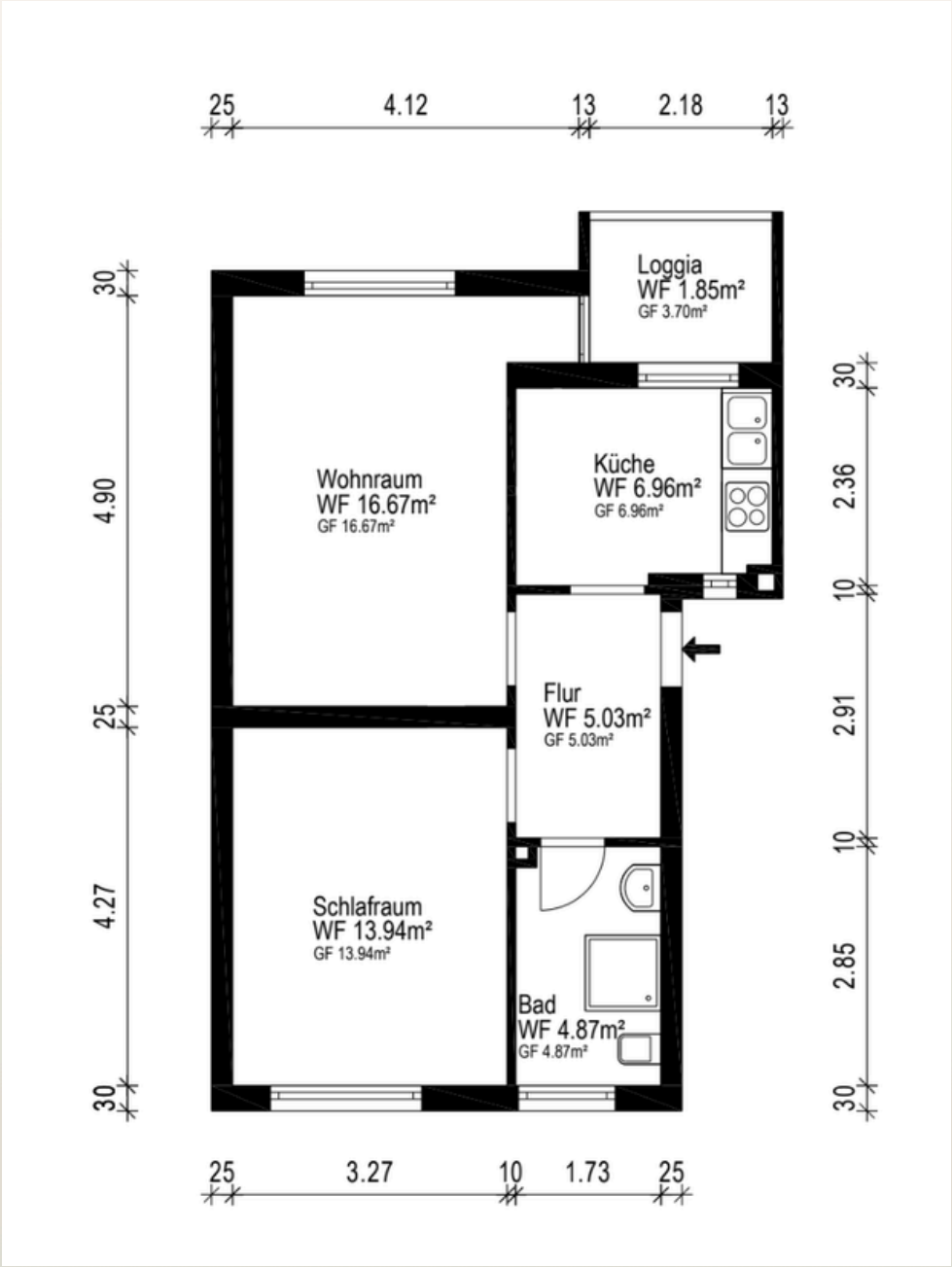
Die Wohnung bietet Ihnen einen eigenen Kellerraum mit ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände oder Vorräte.

PARKEN

Öffentliche Stellplätze stehen direkt in der Prinz-Ludwig-Straße und in den umliegenden Straßen zur Verfügung – ideal für Bewohner und Gäste. Dank Bushaltestelle in ca. 3 Min. zu Fuß und kurzer Wege mit dem Fahrrad sind Sie auch ohne Auto bestens mobil.



GRUNDRISS
49,32 M²





LAGE

Die Wohnung befindet sich im beliebten Ostenviertel von Regensburg, zwischen Altstadt und Donau. Diese Lage bietet eine ideale Mischung aus urbanem Komfort und naturnaher Umgebung – die Altstadt erreichen Sie in wenigen Minuten mit dem Fahrrad.

Täglicher Bedarf

Supermarkt Von-Donle-Straße
ca. 2 Min. zu Fuß
Bäckerei mit Café
ca. 3 Min. zu Fuß

Medizinische Versorgung

Caritas-Krankenhaus St. Josef
ca. 4 Min. mit dem Fahrrad
Apotheken Adolf-Schmetzer-Str.
ca. 4 Min. mit dem Fahrrad
Universitätsklinikum
ca. 10 Min. mit dem Auto

Bildung & Betreuung

Kita Straubinger Straße
ca. 4 Min. zu Fuß
Grundschule Hohes Kreuz
ca. 6 Min. mit dem Fahrrad
OTH Regensburg
ca. 10 Min. mit dem Fahrrad
Universität Regensburg
ca. 12 Min. mit dem Fahrrad

ÖPNV & Anbindung

Bushaltestelle
ca. 3 Min. zu Fuß
Autobahn A3
ca. 5 Min. mit dem Auto
Hauptbahnhof und Altstadt
ca. 7–8 Min. mit dem Fahrrad

Freizeit & Naherholung

Ostpark mit Spielplatz
ca. 4 Min. mit dem Fahrrad
Villapark und Donauufer
ca. 4 Min. mit dem Fahrrad



BASISINFORMATIONEN

PREIS

- Kaufpreis 249.995,- € – provisionsfrei

OBJEKT

- Wohnfläche 49,32 m²
- 2 Zimmer
- 1. Obergeschoss
- Baujahr 1979
- 2026 umfassend saniert
- Erstbezug
- Bezugsfrei ab sofort
- Aufteilung: 2 Zimmer, Küche, Bad mit Fenster, Flur, Loggia

AUSSTATTUNG

- Neue Gas-Etagenheizung (2026)
- Elektrik, Wasser- und Heizleitungen neu
- Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Fenster
- Überdachte Loggia nach Westen
- Eigener Kellerraum

KOSTEN

- Hausgeld: 134 € monatlich
  davon nicht umlagefähig: ca. 41 € / Monat
  Heizung über eigenen Gasvertrag
- Miteigentumsanteil 30,97/1.000, Verwaltung SWi (Köfering)

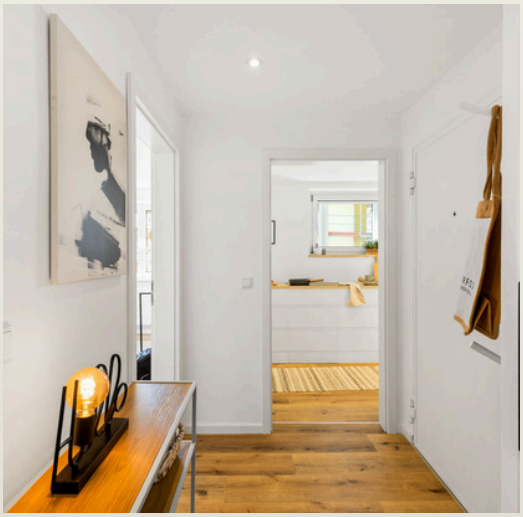
ENERGIE: Bedarfsausweis · Endenergiebedarf 199,8 kWh/(m²·a) · Energieträger Erdgas · Effizienzklasse F · Baujahr 1979 · gültig bis 12.08.2036. Der Ausweis gilt für das ganze Haus; diese Wohnung heizt seit 2026 mit einer neuen Gas-Etagenheizung.

*Diese Wohnung wird leer übergeben, die vorhandenen Möbel dienen lediglich zur besseren Vorstellung und können bei Bedarf erworben werden.

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 2 ZIMMER WOHNUNG IN REGENSBURG OST







Prinz-Ludwig-Str. 8
93055 Regensburg

249.995,- €
(provisionsfrei)

...interessiert?

Gerne kann nach Terminvereinbarung die Wohnung auch kurzfristig besichtigt werden.

Bitte schreiben Sie uns unter:

verkauf@bernardino-immo.de

oder rufen Sie uns an:

Tel. + WhatsApp:

+49 176 459 26798

Familie Bernardino