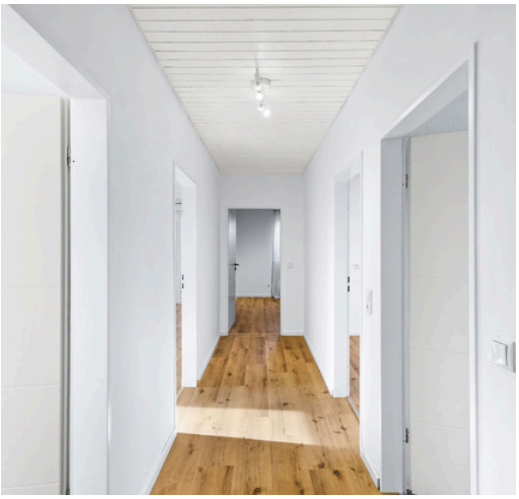
HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 3 ZIMMER WOHNUNG IN NEUTRAUBLING







Keplerstraße 25
93073 Neutraubling

299.987 €

Diese frisch modernisierte 3-Zimmer Wohnung in Neutraubling ist ein ideales Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen, eine angenehme Atmosphäre und eine durchdachte Raumaufteilung schätzen. Die hellen Räume, der praktische Grundriss sowie der nach Süden ausgerichtete Balkon sorgen für eine Wohnqualität, die sich im Alltag sofort bemerkbar macht. In ruhiger und zugleich gut angebundener Lage genießen Sie eine harmonische Mischung aus Komfort und Lebensnähe – perfekt zum Ankommen, Wohlfühlen und Gestalten.

AUSSTATTUNGEN:

- 88 m² Wohnfläche
- modernisierte Wohnung
- Stellplatz im Stellplatzhof
- 3 Zimmer
- Süd- Balkon
- Guggenberger See
- Badezimmer mit Fenster
- Dachgeschoss Etage 2
- Autobahn A3 (4 Minuten)



DIE WOHNUNG

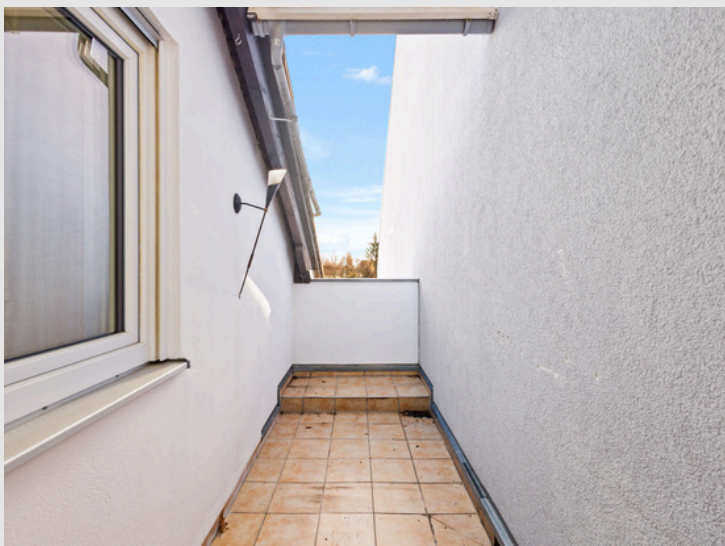
Diese Dachgeschosswohnung aus dem Jahr 1980 wurde im Jahr 2026 umfassend modernisiert. Heute präsentiert sie sich in einem modernen Zustand und verbindet eine attraktive Raumaufteilung mit einer hochwertigen optischen und technischen Aufwertung.

Im Rahmen der Modernisierung wurden unter anderem ein neuer Vinylboden in heller Eichenoptik verlegt, Wände und Decken frisch gestrichen sowie das Tageslichtbad mit neuen Sanitärobjekten und Armaturen aufgewertet. Auch sämtliche Heizkörper wurden neu lackiert und sorgen nun für ein stimmiges und gepflegtes Gesamtbild.

Ein weiterer Schwerpunkt lag auf der Erneuerung der elektrischen Ausstattung. Steckdosen, Schalter, FI-Schutzschalter, Sicherungen und Überspannungsschutz wurden modernisiert; zusätzlich wurde ein E-Check durchgeführt. Sämtliche Maßnahmen wurden fachgerecht durch qualifiziertes Fachpersonal ausgeführt.

Zur Wohnung gehören ein großzügiger Wohn- und Essbereich mit Zugang zum überdachten Südbalkon, ein Schlafzimmer, ein weiteres Zimmer, eine Küche mit Abstellraum sowie ein Tageslichtbad. Ein ca. 17 m^2 großes Kellerabteil und die Möglichkeit zur optionalen Anmietung eines Stellplatzes runden das Angebot ab.







DAS WOHN- UND ESSZIMMER

Der großzügige Wohn- und Essbereich bildet mit rund 30,7 m² das Herzstück der Wohnung und überzeugt durch seine offene, einladende Atmosphäre.

Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und schaffen ein helles Wohngefühl, das den Raum besonders freundlich wirken lässt. Hier entstehen ideale Voraussetzungen für einen harmonischen Lebensmittelpunkt, an dem Wohnen, Essen und gemeinsames Beisammensein auf angenehme Weise miteinander verbunden werden.

Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum zusätzlich und schafft einen schönen Übergang ins Freie. Ob entspannter Start in den Tag oder ruhiger Ausklang am Abend – dieser Bereich bietet ein Wohnambiente, das Großzügigkeit, Licht und Wohnkomfort gelungen miteinander vereint.









DIE KÜCHE

Die separate Küche bietet eine angenehme räumliche Trennung vom Wohnbereich und eröffnet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für eine individuelle Küchenplanung. Sie verfügt über ein Fenster, das für natürliches Licht und eine gute Belüftung sorgt, wodurch ein angenehmes Arbeitsumfeld entsteht.

Ein besonderes Highlight: direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der sich ideal als Speisekammer, Vorratsfläche oder zusätzlicher Stauraum nutzen lässt. Damit bietet die Küche nicht nur funktionale Voraussetzungen für den Alltag, sondern auch ein durchdachtes Raumkonzept mit kurzen Wegen und zusätzlichem Nutzwert.



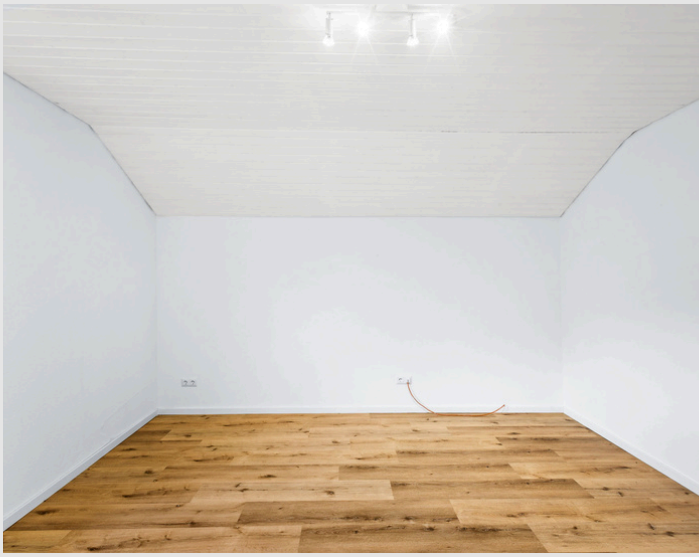
*die abgebildete Küche dient nur zu Veranschaulichungzwecken



SCHLAFZIMMER

Das großzügig geschnittene Schlafzimmer bietet viel Platz für ein großes Bett, einen geräumigen Kleiderschrank sowie weitere Möbel und schafft damit ideale Voraussetzungen für einen komfortablen Rückzugsort. Durch den guten Zuschnitt lässt sich der Raum harmonisch und flexibel einrichten, ohne an Offenheit zu verlieren.

Die angenehme Größe und die ruhige Wirkung des Zimmers machen es zu einem idealen Ort für Erholung und Entspannung. Hier entsteht eine wohnliche Atmosphäre, die Geborgenheit vermittelt und beste Voraussetzungen für einen entspannten Alltag schafft.







KINDERZIMMER / BÜRO

Das zweite Zimmer eignet sich hervorragend als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer und bietet damit vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für unterschiedliche Lebenssituationen. Dank des praktischen Zuschnitts lässt sich der Raum flexibel gestalten und an individuelle Bedürfnisse anpassen.

Ob als liebevoll eingerichtetes Kinderzimmer, konzentrierter Arbeitsbereich oder ruhiger Rückzugsort – dieses Zimmer fügt sich ideal in ein modernes Wohnkonzept ein. Natürliches Licht und eine angenehme Raumwirkung schaffen auch hier eine helle und freundliche Atmosphäre.







DAS BADEZIMMER

Das Tageslichtbad wurde im Rahmen der umfassenden Modernisierung im Jahr 2026 sowohl optisch als auch funktional aufgewertet und präsentiert sich heute in einem modernen, zeitgemäßen Zustand.

Die Fliesen wurden fachgerecht lackiert, sämtliche Sanitärobjekte und Armaturen erneuert, wodurch ein stimmiges und ansprechendes Gesamtbild entstanden ist. Die Badewanne mit faltbarer Duschabtrennung verbindet die Möglichkeit zum entspannten Baden mit dem Komfort einer Regendusche.

Dank des Fensters wirkt das Badezimmer hell und freundlich und bietet zugleich ein angenehmes Maß an Komfort im Alltag. Die gelungene Kombination aus Funktionalität, frischer Optik und durchdachter Ausstattung macht diesen Bereich zu einem überzeugenden Bestandteil der Wohnung.





SÜD- BALKON

Der überdachte Balkon mit Südausrichtung bietet einen geschützten und angenehmen Außenbereich, der den Wohnraum sinnvoll erweitert. Dank der windgeschützten Lage lässt sich dieser Bereich besonders gut nutzen – ob für den ersten Kaffee am Morgen, entspannte Sonnenstunden oder einen ruhigen Ausklang des Tages. So entsteht ein attraktiver Rückzugsort im Freien mit hohem Wohlfühlfaktor.



KELLER

Die Wohnung bietet Ihnen einen eigenen 17 m² großen Kellerraum mit ausreichend Stauraum für persönliche Gegenstände oder Vorräte.

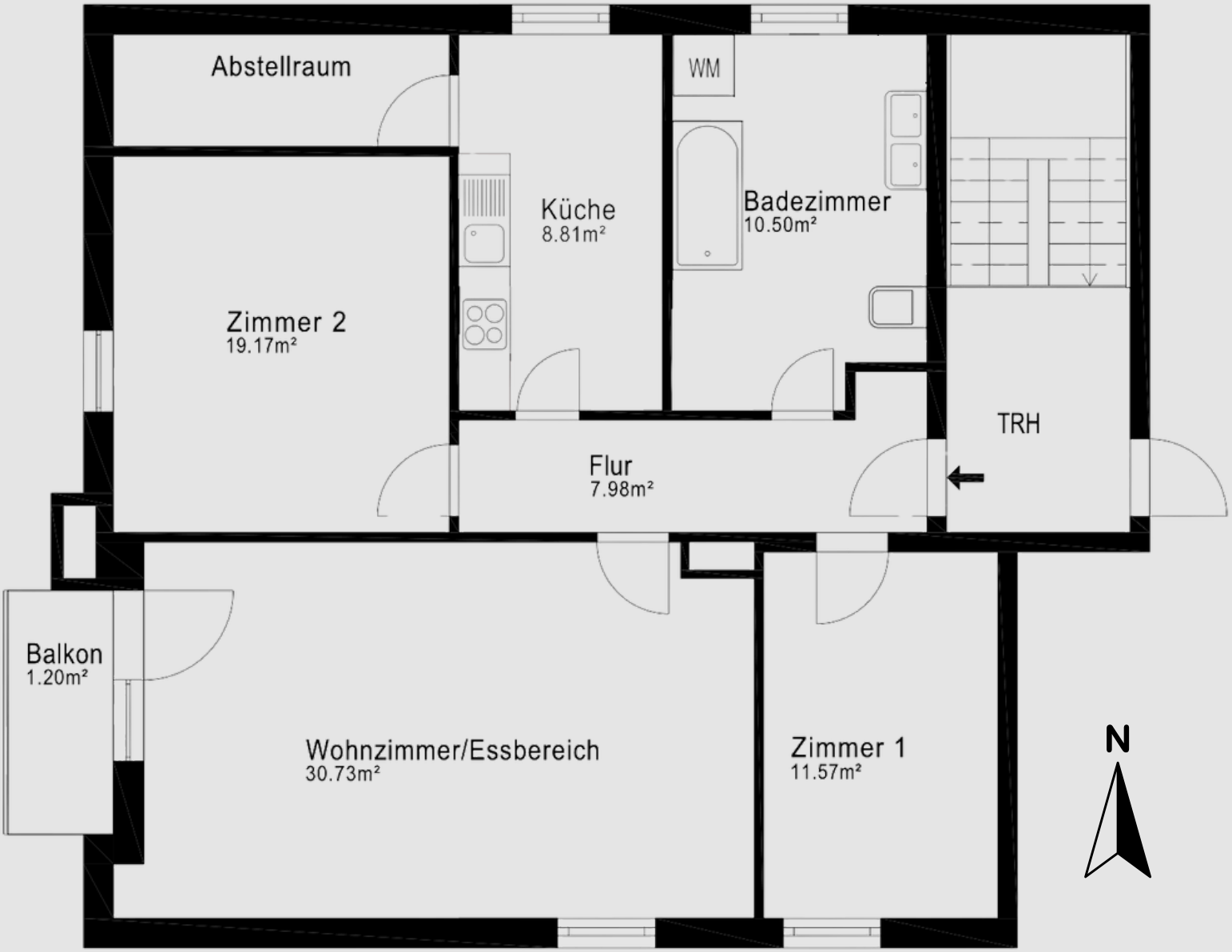


PARKEN

Ein Stellplatz kann optional für 25,00 € monatlich angemietet werden. Die hierfür anfallende Miete fließt in die allgemeinen Rücklagen des Hauses und dient somit unmittelbar dem Erhalt und der nachhaltigen Pflege der Gesamtimmobilie.
Damit bietet der Stellplatz nicht nur einen praktischen Mehrwert im Alltag, sondern leistet zugleich einen sinnvollen Beitrag zur langfristigen Werterhaltung des Hauses.



3-4 ZIMMER
88 QM





DAS HAUS

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit lediglich acht Parteien aus dem Jahr 1980. Die Wohnanlage präsentiert sich insgesamt in einem sehr ordentlichen und laufend instand gehaltenen Zustand – ein Aspekt, der sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger langfristige Sicherheit und Werthaltigkeit schafft.

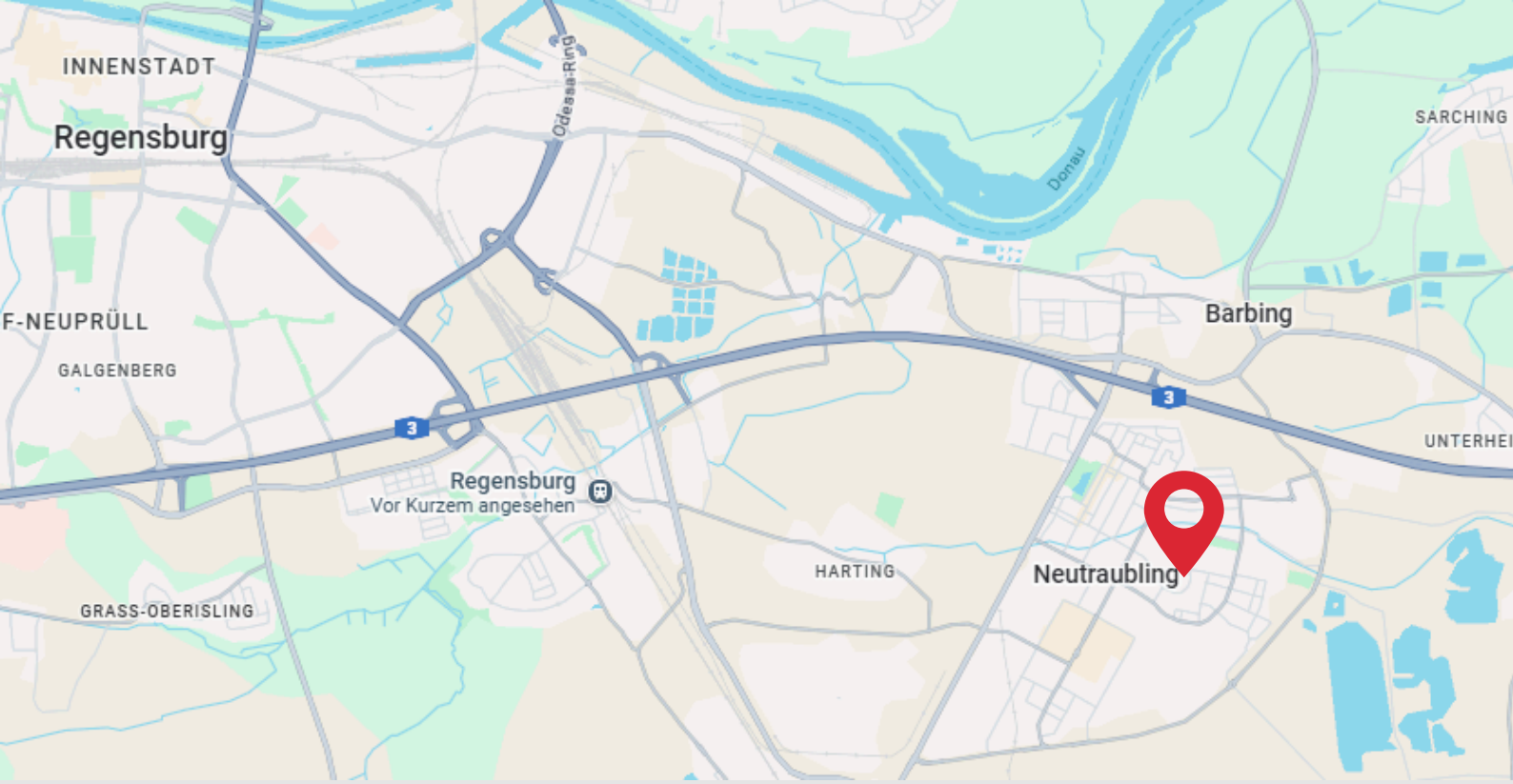
In den vergangenen Jahren wurden zentrale Bestandteile des Gebäudes bereits modernisiert. So wurden 2012 unter anderem dreifach verglaste Kunststofffenster inklusive Rollläden verbaut, 2013 die Gaszentralheizung erneuert und eine Solaranlage installiert. Zusätzlich wurde 2023 eine Wasserenthärtungsanlage eingebaut, und erst Ende 2025 erfolgte die Erneuerung der Haustür sowie der Briefkastenanlage. 2026 wurde der Warmwasserspeicher der Heizung erneuert. Diese Maßnahmen unterstreichen den hohen Anspruch an Pflege und Instandhaltung innerhalb der Eigentümergemeinschaft.

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen, großzügigen Kellerraum, der zusätzlichen Stauraum bietet. Ebenso sind ein gemeinschaftlicher Kellerraum, ein Fahrradraum sowie ein Trockenraum vorhanden. Ein Stellplatz im Stellplatzhof kann vom Mieter für 25 € im Monat angemietet werden. Die Stellplatzmiete fließt direkt in die Rücklagen des Hauses.

Insgesamt überzeugt das Gebäude durch sein gepflegtes Erscheinungsbild, die überschaubare Hausgemeinschaft und die solide Bauqualität – eine ideale Basis für nachhaltiges Wohnen und Investieren.







Die Keplerstraße 25 liegt in Neutraubling – einem der stärksten Wohn- und Wirtschaftsstandorte im Landkreis Regensburg. Die Lage überzeugt durch ein ruhiges Wohnumfeld, eine hervorragende Infrastruktur sowie kurze Wege zu Einkauf, Bildung, Freizeit und Arbeit. Dank der schnellen Anbindung an die A3 und der guten Erreichbarkeit Regensburgs ist der Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige besonders attraktiv.

Täglicher Bedarf

Kaufpark Neutraubling
ca. 5 Min. mit dem Fahrrad
über 60 Fachgeschäfte, Dienstleister und Gastronomie

Freizeit & Naherholung

Guggenberger See
ca. 6 Min. mit dem Fahrrad
ideal für Erholung, Sport und Spaziergänge

Bildung & Betreuung

Kindergarten
ca. 3 Min. mit dem Fahrrad
Josef-Hofmann-Grundschule
ca. 3 Min. mit dem Auto / 5 Min. mit dem Fahrrad
Realschule
ca. 3 Min. mit dem Fahrrad
Gymnasium / Mittelschule
jeweils ca. 1 Min. mit dem Fahrrad

ÖPNV & Anbindung

Bahnhof Obertraubling
ca. 10 Min. mit dem Auto
Autobahn A3
ca. 4 Min. mit dem Auto
Innenstadt Regensburg
ca. 15–20 Min. mit dem Auto

Medizinische Versorgung

Ärzte, Apotheken und weitere Gesundheitsangebote
ca. 8 Min mit dem Fahrrad

Arbeit & Wirtschaftsstandort

Krones AG
ca. 3 Min. mit dem Auto
BMW Werk Regensburg
ca. 7 Min. mit dem Auto

INVESTITIONSSTANDORT REGENSBURG

Ein Anker der Stabilität und Wachstumsmotor im Süden Deutschlands

---

Platz 8

Gesamtranking Deutschland
(Top 10 von 400 Regionen)

Platz 1

Demografie & Bevölkerung
(Bundesweiter Spitzenreiter)

Dynamik	Stärke	Arbeitsmarkt	Innovation
Rang 5	**Rang 12**	**Rang 13**	**Rang 21**

Regensburg verbindet erstklassige wirtschaftliche Substanz mit der besten demografischen Perspektive Deutschlands. Mit einem Dynamikrang von 5 wächst die Stadt schneller als fast jede ander Region und sichert Immobilieninvestoren durch langfristige Wertsteigerung und krisenfeste Mietnachfrage ab.

Nachfragefundament: Demografie #1

Regensburg belegt bundesweit Platz 1 in der Demografie – ein starkes Signal für Zuzug, eine attraktive Altersstruktur und damit langfristige Wohnraumnachfrage.

Solide Beschäftigungsbasis: Arbeitsmarkt #13

Ein Top-Ranking im Arbeitsmarkt spricht für stabile Beschäftigung, hohe Standortbindung und eine robuste Basis für Vermietbarkeit.

Zukunftsfähigkeit: Wettbewerb & Innovation #21

Die Platzierung im Bereich Innovation/Wettbewerb unterstreicht Wachstumsfähigkeit und Standortqualität – ein wichtiger Treiber für nachhaltige Nachfrage.

Seltene Kombi: Stärke #12 + Dynamik #5

Regensburg ist nicht nur heute stark (Stärke), sondern entwickelt sich auch sehr positiv (Dynamik). Diese Kombination spricht für stabile Rahmenbedingungen plus zusätzliches Potenzial.



Quelle: Prognos Zukunfsatlas 2025 / Handeslblatt. Datenbasis: Regensburg (Stadt), Code 09362



BASISINFORMATIONEN

- Kaufpreis 299.987 €
- Dachgeschosswohnung (2. Obergeschoss)
- 3 Zimmer mit Südbalkon – Grundriss flexibel anpassbar auf 4 Zimmer
- Wohnfläche ca. 88 m^2
- Nutzfläche ca. 23 m^2 (17m^2 Keller + 5m^2 Vorrastraum)
- Bezugsfrei: ab sofort
- Stellplatz für 25 €/Monat anmietbar – die Miete wird vollständig der Instandhaltungsrücklage des Hauses zugeführt
- Gas-Zentralheizung, Energieeffizienzklasse D
- 3-Fach verglaste Kunststofffenster und Rollläden erneuert (2012)
- Gas-Zentralheizung erneuert (2013)
- Solaranlage verbaut (2013)
- Wasserenthärtungsanlage verbaut (2023)
- Haustüre und Briefkastenanlage erneuert (2025)
- Warmwasserspeicher erneuert (2026)
- Hausgeld: 200€ im Monat - davon 20€ nicht umlegbar
- Rücklagen: 23€ im Monat
- Instandhaltungsrücklage: 5.354 € gesamt -davon anteilig (134/1000) ca. 719 €

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 3 ZIMMER WOHNUNG IN NEUTRAUBLING







Keplerstraße 25
93073 Neutraubling

299.987 €

...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