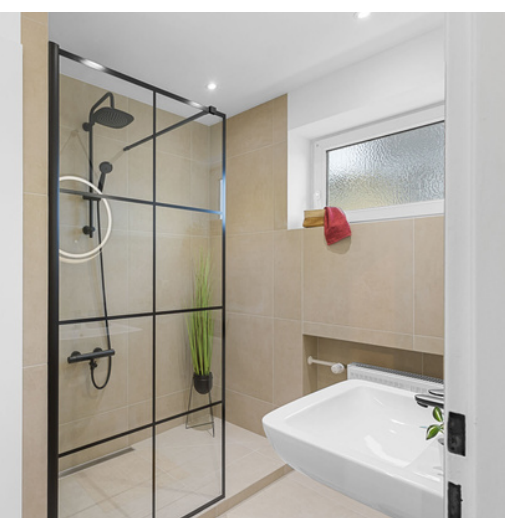


HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 4 ZIMMER WOHNUNG IN REGENSBURG



 Badener Weg 8
93059 Regensburg

 449.900,-€
(zzgl. 10.000,-€
Garage)

ELEGANZ TRIFFT KOMFORT: ERSTBEZUG IN EXKLUSIVER 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT IDEALER VERKEHRSANBINDUNG

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung in Regensburg ist ein einzigartiges Zuhause für all jene, die Stil, Qualität und Exklusivität schätzen. Die moderne, hochwertige Ausstattung und das elegante Design machen diese Wohnung zu einem Rückzugsort für höchste Ansprüche. In einer ruhigen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Lage genießen Sie eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und privatem Wohlfühlambiente. Hier finden Sie kein gewöhnliches Zuhause – sondern einen Ort, der Ihre Werte und Lebensart zum Ausdruck bringt.

AUSSTATTUNGEN:



94 m² Wohnfläche



Erstbezug nach
Renovierung



Einzelgarage



4 Zimmer



Nord-Ost - und
Süd-West-Balkone



Nur 2 Gehminuten zum
Fluss Regen



Badezimmer mit
Dusche & Fenster



1. Obergeschoss



2 min Anbindung zur
Autobahn A93



DIE WOHNUNG

Diese elegante Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 8 Parteien aus dem Jahr 1985 und wurde umfassend und hochwertig renoviert und bietet exklusiven Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Das Badezimmer erstrahlt vollständig renoviert, in neuem Glanz. Ein hochwertiger Vinylboden zieht sich durch die gesamte Wohnung und verleiht ein anspruchsvolles, zeitgemäßes Ambiente. Alle Innentüren wurden ausgetauscht. Die Elektroinstallation hat einen neuen Fi-Schalter bekommen und für eine angenehme Beleuchtung sorgen stilvolle LED-Spots im Badezimmer. Beheizt wird die Wohnung über eine Erdgasheizung. Der Energieausweis bescheinigt die Energieeffizienzklasse E.

Ein großzügiger Süd-Westbalkon mit Blick ins Grüne, lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Ein kleiner Nord-Ostbalkon am Schlafzimmer lässt morgens die ersten Sonnenstrahlen herein und schafft einen ruhigen Ort für den Start in den Tag.

Die ruhige Lage in Kombination mit der hochwertigen Ausstattung und hervorragender Verkehrsanbindung macht diese Wohnung zum perfekten Rückzugsort für Liebhaber stilvollen, modernen Wohnens.





DAS WOHN - UND ESSZIMMER

Der großzügige Wohn- und Essbereich vereint sich in einem offenen Raumkonzept, das modernes Wohnen auf höchstem Niveau bietet.

Die großen Fenster und die Balkontür lassen viel natürliches Licht herein und schaffen eine helle, einladende Atmosphäre.

Durch die Verschmelzung von Wohn- und Essbereich entsteht ein freier, flexibler Raum, der zum Mittelpunkt des Lebens wird.

Hier können Sie entspannt wohnen, essen und gemeinsam Zeit verbringen – alles in einem Raum, der durch seine Offenheit und Helligkeit überzeugt.

Der Zugang zum Balkon erweitert den Raum nach draußen, wo Sie den Blick ins Grüne genießen und die frische Luft in Ruhe auf sich wirken lassen können.

Die großen Fenster bieten eine wunderbare Aussicht und verbinden den Innenraum perfekt mit draußen.

Dieser offene Bereich lässt sich ganz nach Ihren Wünschen gestalten und bietet ausreichend Platz für Wohnkomfort und gemütliche Mahlzeiten in einem modernen, lichtdurchfluteten Ambiente.





DIE KÜCHE

Diese Küche bietet Ihnen die besten Voraussetzungen, um Ihre Traumküche zu verwirklichen.

Ein großes Fenster sorgt nicht nur für viel Tageslicht, sondern ermöglicht auch eine optimale Belüftung, sodass beim Kochen stets frische Luft hereinströmen kann.

Diese Küche bietet Ihnen die perfekte Grundlage, um sie nach Ihren Vorstellungen zu gestalten.

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





SCHLAFZIMMER

Das Elternschlafzimmer besticht durch seine großzügige Raumaufteilung und bietet eine wahre Wohlfühloase. Mit genügend Platz für ein großes Bett, einen Kleiderschrank und zusätzliche Möbelstücke lässt dieses Zimmer keine Wünsche offen.

Besonders hervorzuheben ist der kleine Nord-Ostbalkon, der direkt vom Schlafzimmer aus betreten werden kann.

Das große bodentiefe Fenster sorgt für ein außergewöhnlich helles und freundliches Raumgefühl, während der Balkon den Raum um einen zusätzlichen privaten Außenbereich erweitert. Er bietet den idealen Ort für einen kurzen Moment an der frischen Luft – sei es der erste Kaffee in der Morgensonne oder ein ruhiger Ausklang des Tages.

Die ruhige Lage des Zimmers garantiert eine erholsame Nachtruhe, sodass Sie sich nach einem langen Tag zurückziehen und entspannen können.

Das geräumige Elternschlafzimmer ist der perfekte Ort, um neue Energie zu tanken und sich rundum wohlfühlen. Hier finden Sie den idealen Rückzugsort, um den Alltag hinter sich zu lassen und in entspannter Atmosphäre neue Kraft zu schöpfen.





KINDERZIMMER

Dieses helle und liebevoll gestaltete Zimmer bietet einen idealen Rückzugsort für Kinder – ein Ort, an dem sie sich frei entfalten können.

Hier gibt es genügend Raum zum Spielen, Lernen und Träumen, während das natürliche Tageslicht durch das Fenster strömt und eine warme, einladende Atmosphäre schafft.

Es ist ein Raum, der Geborgenheit ausstrahlt und Kindern das Gefühl gibt, in ihrem eigenen kleinen Reich zu sein, in dem sie sich sicher und wohlfühlen.

Doch nicht nur als Kinderzimmer eignet sich dieser Raum perfekt. Auch als zweites Büro, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort bietet er viel Potenzial. Ob für konzentriertes Arbeiten oder für persönliche Entfaltung – dieser Raum passt sich flexibel den Bedürfnissen Ihrer Familie an.





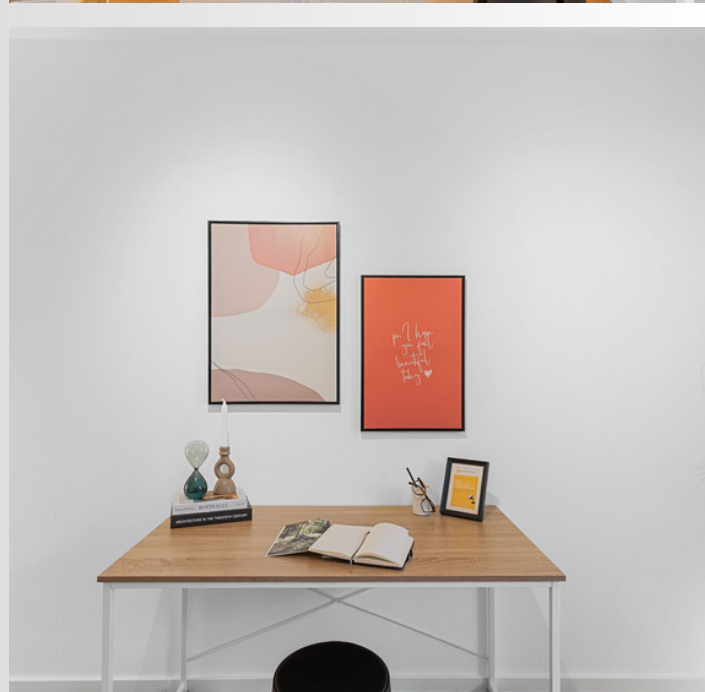
BÜRO / GÄSTEZIMMER

Dieses helle und vielseitige Zimmer bietet den idealen Raum für konzentriertes Arbeiten oder entspanntes Ankommen Ihrer Gäste. Durch das großzügige Fenster fällt viel natürliches Licht ein und schafft eine freundliche, ruhige Atmosphäre – perfekt für produktive Homeoffice-Tage, kreative Projekte oder Momente der Erholung.

Die angenehme Raumgröße ermöglicht eine flexible Gestaltung: Ob Schreibtisch, Bücherregal oder gemütliches Gästebett – alles findet hier seinen Platz.

Dank seiner klaren Struktur und wohltuenden Helligkeit lässt sich dieses Zimmer ganz nach Ihren Bedürfnissen nutzen.

Ob als vollwertiges Büro, einladendes Gästezimmer oder persönlicher Rückzugsort – dieser Raum passt sich mühelos jeder Lebenssituation an und ergänzt das Wohnkonzept der Wohnung ideal.





DAS BADEZIMMER UND WC

Das renovierte Badezimmer und WC bieten modernen Komfort und ein zeitloses Design. Besonders das Badezimmer ist durch das Fenster tageslichtdurchflutet und schafft eine moderne, freundliche Atmosphäre.

Hochwertige Fliesen, ein LED-beleuchteter Spiegel sowie neue LED-Leuchten verleihen dem Bad eine elegante Note. Die großzügige Regendusche sorgt für ein erfrischendes und spannendes Duscherlebnis.

Auch das separate WC verfügt über ein Fenster und ist mit einem modernen Waschbecken sowie einem kompakten Heizkörper ausgestattet. Auch hier sorgt die hochwertige Ausstattung für eine stilvolle Atmosphäre, die sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt.

Durch die Trennung von Bad und WC genießen Sie zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag – ein luxuriöses Raumkonzept, das sowohl Privatsphäre als auch höchste Ansprüche an Stil und Funktionalität erfüllt.



BALKONE

Der große Balkon mit Süd-Westausrichtung ist ein echtes Highlight und lädt zum Verweilen ein.

Dank seiner Ausrichtung bleibt der Balkon tagsüber mit einer angenehmen Temperatur. Ab dem Nachmittag genießen Sie warmes, freundliches Licht und am Abend eine stimmungsvolle Sonnenuntergangsatmosphäre – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen.

Der Balkon bietet außerdem einen schönen Blick ins Grüne und liegt angenehm ruhig – ein idealer Ort, um die Seele baumeln zu lassen und den Alltag hinter sich zu lassen.

Vom Schlafzimmer aus erreichen Sie einen weiteren, kleineren Balkon auf der nordöstlichen Seite. Durch seine Lage eignet er sich ideal, um die ersten Sonnenstrahlen des Tages direkt nach dem Aufstehen zu genießen – ein herrlicher Start in den Morgen.



KELLER

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

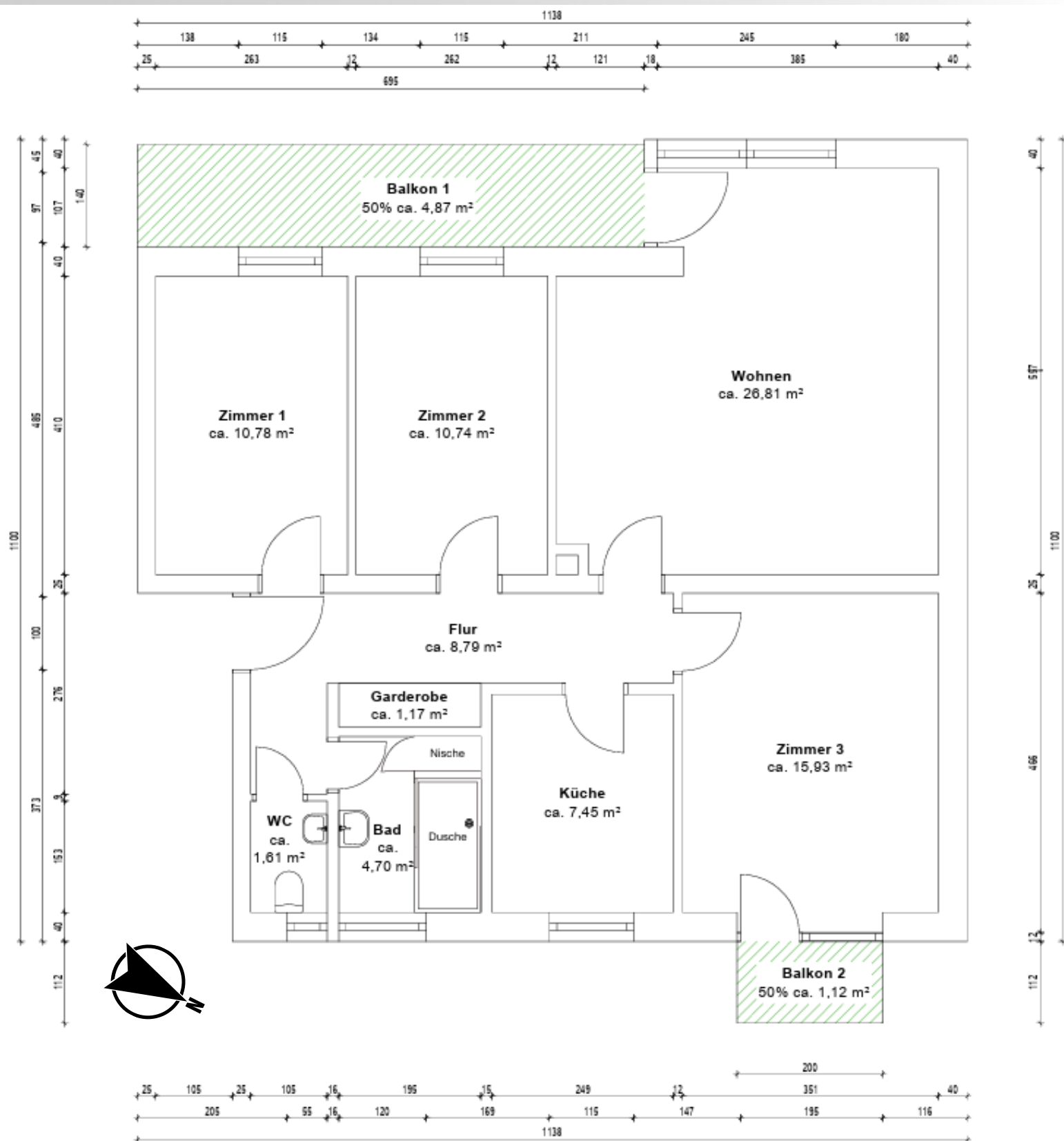


PARKEN

Zur Wohnung gehört eine eigene, abgetrennte Einzelgarage, die den Komfort eines sicheren und witterungsgeschützten Parkplatzes direkt am Haus bietet. Die Garage bietet ausreichend Platz für ein Fahrzeug sowie zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Werkzeuge oder saisonale Utensilien – ein praktischer Mehrwert, der den Alltag spürbar erleichtert.



GRUNDRISS:





LAGE

Die Wohnung befindet sich im nördlichen Regensburger Stadtgebiet, im ruhigen und gewachsenen Wohnviertel Steinweg–Pfaffenstein. Diese Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der wichtigsten Punkte des täglichen Lebens. Die Mischung aus naturnaher Umgebung, schneller Verkehrsanbindung und guter Nahversorgung macht diesen Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige äußerst attraktiv.

Nur 2 Gehminuten entfernt befindet sich der Fluss Regen, der zu erholsamen Spaziergängen, Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt. Die idyllische Lage am Wasser schafft eine besondere Lebensqualität – ideal für alle, die Ruhe, Natur und Entspannung direkt vor der Haustür schätzen.

Gleichzeitig bietet der Standort eine optimale Verkehrsanbindung: Der Lappersdorfer Kreisel, einer der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte Regensburgs, ist in nur 2 Minuten erreichbar. Von dort aus gelangt man schnell auf die A93 sowie die B16, was Pendlern und Vielreisenden kurze Wege garantiert.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Ein Netto-Supermarkt liegt etwa 6 Minuten mit dem Fahrrad entfernt, ein Bäcker ist 8 Minuten fußläufig erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie das Donau-Einkaufszentrum befinden sich nur 7 Minuten mit dem Auto entfernt und bieten ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie.

Auch das beliebte Stadtviertel Stadtamhof, bekannt für seine charmanten Gassen, Restaurants und Cafés, liegt nur etwa 4 Minuten mit dem Auto oder 6min mit dem Fahrrad entfernt. Die Altstadt selbst ist ebenfalls schnell erreichbar – ideal für gemütliche Spaziergänge, Einkäufe oder kulturelle Ausflüge.

Die Umgebung bietet außerdem eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien. Zwei Spielplätze sind innerhalb von nur 3 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Ein Fußballplatz liegt ebenfalls nur 3 Fahrradminuten entfernt. Für den Schulweg sind die Wege angenehm kurz: Die Grundschule St. Nikola erreicht man in rund 5 Minuten mit dem Auto, ebenso das Werner-von-Siemens-Gymnasium. Die Realschule am Judenstein ist in etwa 10 Minuten Autofahrt gut angebunden. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für ein komfortables und familientfreundliches Wohnen.

Insgesamt bietet der Badener Weg 8 eine ausgewogene Kombination aus Natur, Ruhe, guter Anbindung und urbaner Nähe – ideal für alle, die komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

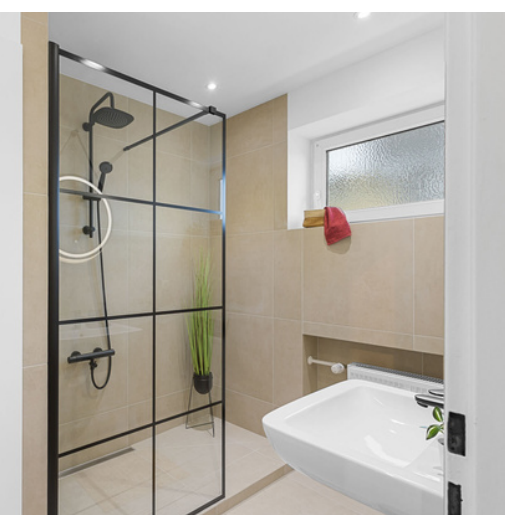


BASISINFORMATIONEN

- Kaufpreis 449.900,- € provisionsfrei
- Baujahr 1985
- Renovierung Dezember 2025 (Erstbezug)
- Bezugsfrei: ab sofort
- 4 Zimmer Wohnung mit 2 Balkonen
- Wohnfläche ca 94m²
- Etage 1 von 4
- Einzelgarage - zzgl. 10.000,-€
- Hausgeld: 313,- € inkl. Rücklagen
- Rücklagenstand 12/24 für Badener Weg 2-10: 204.032,69 €
- In naher Zukunft sind keine Maßnahmen am Gebäude geplant

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

HELLE, MODERNE UND LICHTDURCHFLUTETE 4 ZIMMER WOHNUNG IN REGENSBURG



 Badener Weg 8
93059 Regensburg

 449.900,-€
(zzgl. 10.000,-€
Garage)

ELEGANZ TRIFFT KOMFORT: ERSTBEZUG IN EXKLUSIVER 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT IDEALER VERKEHRSANBINDUNG

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung in Regensburg ist ein einzigartiges Zuhause für all jene, die Stil, Qualität und Exklusivität schätzen. Die moderne, hochwertige Ausstattung und das elegante Design machen diese Wohnung zu einem Rückzugsort für höchste Ansprüche. In einer ruhigen und gleichzeitig hervorragend angebundenen Lage genießen Sie eine perfekte Mischung aus urbanem Komfort und privatem Wohlfühlambiente. Hier finden Sie kein gewöhnliches Zuhause – sondern einen Ort, der Ihre Werte und Lebensart zum Ausdruck bringt.

AUSSTATTUNGEN:



94 m² Wohnfläche



Erstbezug nach
Renovierung



Einzelgarage



4 Zimmer



Nord-Ost - und
Süd-West-Balkone



Nur 2 Gehminuten zum
Fluss Regen



Badezimmer mit
Dusche & Fenster



1. Obergeschoss



2 min Anbindung zur
Autobahn A93



FÜR KAPITALANLEGER

Diese Wohnung bietet eine besonders interessante Gelegenheit für Kapitalanleger, die auf der Suche nach einer renditestarken Immobilie in einer gefragten Wohnlage sind.

Die sehr gute Verkehrsanbindung, der durchdachte Grundriss sowie das gepflegte Umfeld schaffen optimale Voraussetzungen für eine nachhaltig hohe Vermietbarkeit.

Durch die clevere Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für ein modernes Co-Living-Konzept, das aktuell stark nachgefragt ist und attraktive Mietkonditionen ermöglicht.

Die kalkulierten vorgeschlagene Mietpreise orientieren sich an den aktuellen Marktwerten und eröffnen eine hervorragende Renditeperspektive:

- Wohnzimmer: 500 €
 - Schlafzimmer: 450 €
 - Zwei weitere Zimmer (z. B. Arbeiten/Kind): je 350 €
- Damit ergibt sich eine mögliche Gesamtkaltmiete von ca. 1.650 €.

Diese attraktive Miete entspricht einer Bruttomietrendite von rund 4,4 % (bei 100 % Finanzierung) – ein überzeugender Wert für eine Immobilie in guter Lage von Regensburg.

Ein weiterer Vorteil für Kapitalanleger ergibt sich durch die steuerliche Optimierungsmöglichkeit über eine verkürzte Restnutzungsdauer. Zu dieser Immobilie liegt bereits eine Ersteinschätzung für ein späteres Restnutzungsdauergutachten vor. Die geschätzte technische Restnutzungsdauer beträgt 27 Jahre. Dadurch könnte sich die jährliche Abschreibung (AfA) deutlich von 2% auf 3,70% erhöhen – was die Rendite nach Steuern spürbar verbessert.

Beispiel:

Bei einem Gebäudeanteil von 80 % ergibt sich durch die erhöhte AfA – bei einem persönlichen Steuersatz von 42 % – eine jährliche Steuerersparnis von rund 6.308 €. Dadurch steigt die effektive Nettomietrendite nach Steuern auf ca. 5,7 % und liegt damit deutlich über der Nettomietrendite von 5,1 %, die sich aus der klassischen Standardabschreibung ergibt.