

## Begehrte Rarität! Geräumige 4-Zimmer Wohnung im Regensburger Westen mit Ausblick auf die Winzerer Höhen



ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche



4 Zimmer



3 Schlafzimmer



1 Badezimmer

Gesamtpreis inkl. TG-Stellplatz

419.800 €

zzgl. 3,57 % Käuferprovision (inkl. USt)

## 1. Zahlen, Daten, Fakten

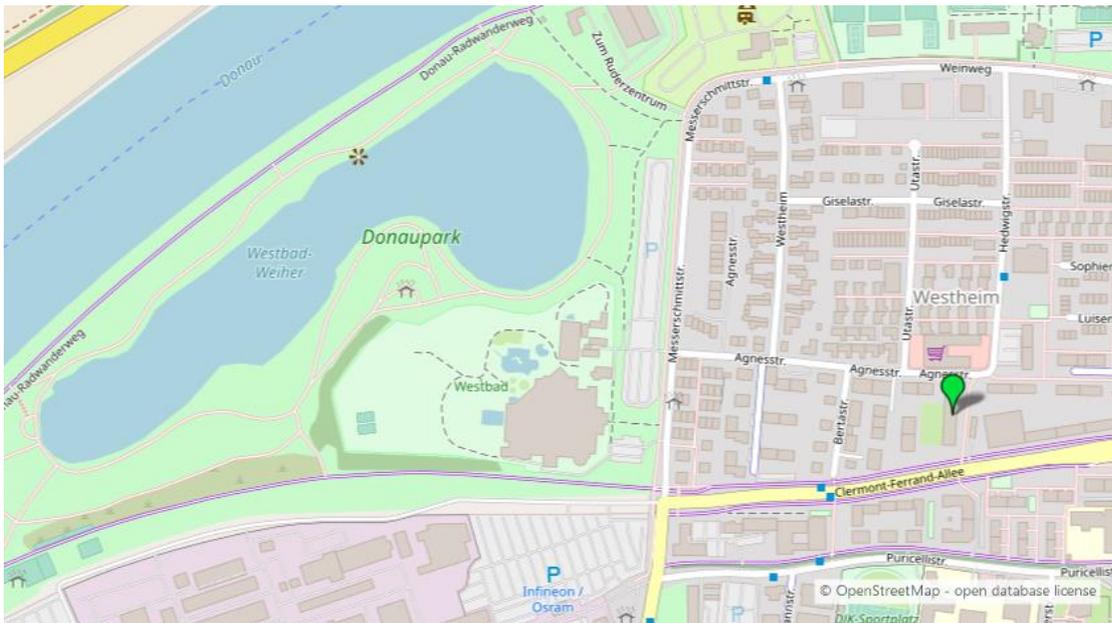
Objektnummer	A862	
Objektart	4-Zimmer-Wohnung	
Anschrift	Agnesstraße 13, 93049 Regensburg	
Flächen	ca. 96 m <sup>2</sup> Wohnfläche	
Baujahr	1973	
Heizung	Gas, Öl Energieausweis: Energieträger: Gas, Öl Endenergieverbrauch 104,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) Effizienzklasse D	
Bezugstermin	bezugsfrei	
		389.900 €
	TG-Stellplatz	29.900 €
Kaufpreis	<b>Gesamtpreis</b>	419.800 €
		(zzgl. 3,57 % Käuferprovision inkl. USt.)

Hinweis: Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, also Kaufvertrag, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

## Highlights

- Beliebte Lage im Regensburger Westen
- geräumiger West-Balkon mit tollem Ausblick auf die Winzerer Höhen
- 3 Schlafzimmer
- außerordentlich gepflegte Wohnanlage
- unmittelbare Nähe zu täglichem Einkaufsbedarf und Naherholung
- Tiefgaragenstellplatz

## 2. Lagebeschreibung



Der Regensburger Westen ist zurecht der wohl beliebteste Stadtteil von Regensburg. Nicht nur der Erholungswert für Familien ist dank der Donaunähe und dem großen Anteil an Grünflächen ausgesprochen hoch. Vielmehr bietet der Stadtteil selbst in unmittelbarer Nähe alles, was tagtäglich zu erledigen ist. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten können fußläufig erreicht werden, Schulen jeglicher Alters- und Qualifikationsstufe sind vor Ort angesiedelt und auch namhafte Global Player wie beispielweise Infineon ermöglichen einen Arbeitsweg mit dem Rad. Der Standort bietet somit eine ideale Ausgangslage für ein unkompliziertes Alltagsleben der ganzen Familie.

Ergänzt wird der komfortable Alltag durch die durchweg gut vorhandene Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und den Fernverkehr. Die Haltestelle der zentralen Buslinie 6 befindet sich fußläufig in 280 m Entfernung, sodass Kinder einen dankbar kurzen und sicheren Schulweg haben. Die Auffahrt zur Autobahn A 93 liegt außerdem nur 1 km entfernt.

Der größte Pluspunkt des Regensburger Westens ist allerdings das vielfältige Angebot der Naherholung. Das in wenigen Minuten fußläufig erreichbare Donauufer lädt zu erholsamen Spaziergängen ein. Der nahegelegenen Donaupark ist mit 60 Hektar das größte innerstädtische Naherholungsgebiet Regensburgs und somit ein absolutes Highlight in nächster Nähe; ein Besuch im Westbad ist hierzu eine weiteres, abwechslungsreiches Freizeitangebot. Alle, die einen Stadtbummel bevorzugen, kommen ebenfalls nicht zu kurz: mit dem Rad ist die Innenstadt in 7 Minuten erreichbar. Neben dem Genuss der kulinarischen Vielfalt kann auch ein tolles Shopperlebnis in den zahlreichen kleinen Boutiquen erfolgen. Der Besuch einer Theatervorstellung oder einer Vernissage in der Ostdeutschen Galerie im Stadtpark rundet die Auswahl der Möglichkeiten, die Seele inmitten beziehungsweise nahe des Regensburger Westens baumeln zu lassen, ab.



ca. 140 m



ca. 290 m



ca. 1 km



ca. 50 m



ca. 50 m



ca. 2 km



ca. 450 m



ca. 280 m

### 3. Objektbeschreibung

Die 4-Zimmer Wohnung, welche eine absolute Seltenheit auf dem Regensburger Immobilienmarkt darstellt, befindet sich in einer außerordentlich gepflegten Wohnanlage im Regensburger Westen, nahe dem Einkaufszentrum West. Das Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Parteien wurde im Jahr 1973 gebaut und seitdem mehrfach modernisiert. Die Wohnung findet sich im 4.Stockwerk neben nur einem weiteren Nachbarn wieder und lässt sich über einen Aufzug erreichen.

Bereits bei Beitreten der Wohnung wird man von einer großzügigen, zentral liegenden Diele mit 11,33 m<sup>2</sup> empfangen, in welcher sich ein großzügiger Garderobenbereich leicht einrichten lässt. Als praktische Ergänzung verfügt die Diele über eine kleine Abstellkammer. Die Küche der Wohnung ist ebenso alltagstauglich gestaltet. Nicht nur ein weiterer Abstellraum mit knapp 2 m<sup>2</sup> grenzt an diese an, sondern ein großes Fenster Richtung Osten ermöglicht einen entspannten Kaffee bei Morgensonne. Im gegenüberliegenden Wohn-/Esszimmer mit ca. 25 m<sup>2</sup> lässt sich neben einem Esstisch auch ein gemütliches Ecksofa mit ausreichend Platz für die ganze Familie ideal platzieren. Von hieraus gelangt man zudem auf den halbüberdachten Balkon der Wohnung, welcher mit ca. 9 m<sup>2</sup> großzügig geschnitten ist; vielmehr bietet er allerdings dank der Westausrichtung zahlreiche Sonnenstunden und gleichzeitig einen großartigen Ausblick auf die Winzerer Höhen.

Auch die beiden Kinderzimmer mit jeweils ca. 11,22 m<sup>2</sup> profitieren von einem Fenster in Richtung des Balkons und sind demnach sehr gut belichtet. Das Elternschlafzimmer mit ca. 16 m<sup>2</sup> hat die ideale Größe und den Raumschnitt für die Platzierung eines 1,80 m breiten Doppelbettes und ist aufgrund eines großen Fensters ebenso gut von Tageslicht verwöhnt. Die Wohnung verfügt über den Komfort eines Badezimmers mit Wanne und einem separaten WC; beides ist dabei innenliegend. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich direkt in der Wohnung selbst im WC-Raum.

Als Extraausstattung gehört der Wohnung sowohl ein Kellerabteil als auch ein großzügiger Tiefgaragenstellplatz an. Geheizt wird das Mehrfamilienhaus über eine Kombination einer zentralen Öl-/Erdgasheizung. Die 2-fach verglasten Kunststofffenster wurden vor ca. 15 Jahren verbaut.

Grundsätzlich ist zu betonen, dass die Wohnung sich in einem bewohnbaren, allerdings renovierungsbedürftigen Zustand befindet. Hierbei stellt der Austausch der Bodenbeläge und die Modernisierung des Badezimmers inkl. WC-Raum die zentralen Aufgaben dar. An dieser Stelle ist zu ergänzen, dass unterhalb der vorhandenen Teppichböden ein ansehnlicher Dielenboden verlegt ist, welcher durch Aufbereitungsmaßnahmen ein hochwertiges Erscheinungsbild abgibt. Es ist außerdem keine Einbauküche in der Wohnung vorhanden, womit eine Küche nach persönlichem Geschmack verbaut werden kann.

#### Makrolage Agnesstraße 13, 93049 Regensburg



## 4. Flächenaufstellung

### Wohnungsfläche

Diele	11,3 m <sup>2</sup>
Gäste WC	3,0 m <sup>2</sup>
Küche	9,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,9 m <sup>2</sup>
Badezimmer	4,5 m <sup>2</sup>
Elternschlafzimmer	16,0 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	11,2 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	11,2 m <sup>2</sup>
Wohn-/Esszimmer	24,5 m <sup>2</sup>
Balkon (1/3)	3,0 m <sup>2</sup>

### Gesamtfläche

ca. 95,9 m<sup>2</sup>

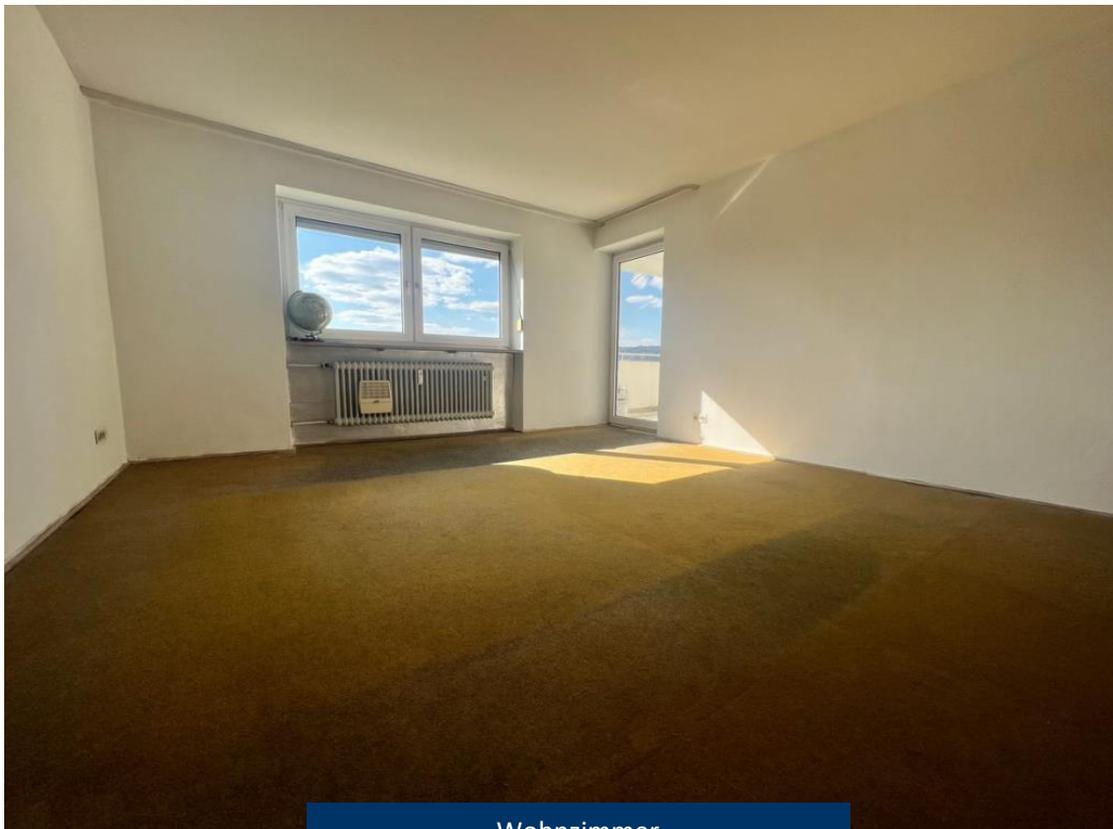
## 5. Grundriss



## 6. Objektfotos



Diele



Wohnzimmer



West-Balkon mit Blick auf Winzerer Höhen



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



Badezimmer



Küche



Außenansicht



Hauszugang

## Kontakt / Ansprechpartner



### Ihr Privatimmobilien-Team

Telefon: 0941 60407-9

Telefax: 0941 60407-77

E-Mail: [vertrieb@immobilienzentrum.de](mailto:vertrieb@immobilienzentrum.de)

### Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH

Thurmayerstraße 4  
93049 Regensburg

E-Mail: [vertrieb@immobilienzentrum.de](mailto:vertrieb@immobilienzentrum.de)  
Internet: [www.immobilienzentrum.de](http://www.immobilienzentrum.de)

Registergericht: AG Regensburg HRB 9956  
Geschäftsführung: Ulrich Berger, Alexander Dietlmeier, Simon Denker  
Prokura: Ingo Sauer, Antje Weis

Amtsgericht Regensburg, HRB 14901, Steuernummer 244/115/91499, USt-Ident.-Nr. DE301492145  
Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456  
Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München  
Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456  
Unsere Informationspflichten gem. Art. 13 und 14 DS-GVO finden Sie unter  
<https://www.immobilienzentrum.de/informationspflicht/>

## Provision

Der Käufer entrichtet an die Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH eine Provision in Höhe von 3,57 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. der jeweiligen geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19,00 %). Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

## Hinweise

Das Exposé wurde auf der Grundlage der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH zugänglichen Informationen sowie den Angaben der/des Eigentümer/s oder des/der Bevollmächtigten erstellt, und wird den potentiellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Beteiligung eventuell erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der Angaben Änderungen ergeben können.

Die Angaben sowie das Angebot selbst sind freibleibend. Sämtliche Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Bei allen Zahlenangaben handelt es sich um „Circa-Werte“. Obwohl die vorliegenden Informationen mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt worden sind, kann die Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH keine Haftung übernehmen. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH gestattet. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.