



93051 Regensburg

Frei für Ihre Pläne! Helle 2-Zimmer Wohnung mit Loggia



ULRIKE ESCHENBECHER

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de

217.000 €

Kaufpreis

60,93 m²

Wohnfläche

2

Zimmer

Ihr Ansprechpartner

c/o REMAX Prime Immobilien
Ulrike Eschenbecher
Tel.: 00491717532610
ue@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	60,93 m ²
Zimmer	2
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkon / Terrassenfläche	8,86 m ²
Stellplätze	1

Zustand

Baujahr	1974
Verkaufstatus	offen
Zustand	modernisiert

Preise & Kosten

Kaufpreis	217.000 €
Hausgeld	245 €

Energieausweis

Art	Verbrauch
gültig bis	16.04.2028
Baujahr (Haus)	1974
Gebäudeart	Wohngebäude
Energieverbrauchskennwert	87.10
Primär-Energieträger	GAS
Wertklasse	C



Ausstattung

Befuerung

Gas ✓

Beschreibung zur Ausstattung

- + ca. 60,93 m² Wohnfläche
- + 2 Zimmer mit durchdachtem Grundriss
- + Baujahr 1974
- + 4. Obergeschoss
- + Aufzug
- + gepflegte Wohnanlage
- + überdachte Loggia Richtung Westen
- + helle Wohnräume durch große Fensterflächen
- + Wohnzimmer mit komfortabler Größe
- + Laminatboden in Wohn- und Schlafzimmer
- + Tiefgaragenstellplatz inklusive
- + Kellerabteil
- + Wohnräume komplett frisch gestrichen (2026)
- + heller, neuer Vinylboden in der Küche (2026)
- + Bad mit Badewanne, neu gefliest, neues Waschbecken und Toilette (2026)



Beschreibung

Sie suchen eine Kapitalanlage in Stadtlage in Regensburg? Voilà – diese Wohnung können Sie direkt vermieten. Oder Sie nutzen sie selbst: als praktische Stadtwohnung, erste eigene Immobilie oder gemeinsames Nest.

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung hat einiges zu bieten und überzeugt mit einem für das Baujahr 1974 typischen, durchdachten und funktionalen Grundriss. Die geräumige Diele mit Einbauschränken führt direkt in das 2026 modernisierte Bad, das Schlafzimmer sowie in das mit knapp 20 m² großzügige Wohnzimmer.

Von dort aus gelangen Sie auf die überdachte Loggia, auf der Sie den Blick ins Grüne und die Abendsonne genießen können. Vom Wohnzimmer aus führt auch der Weg in die Küche, die 2026 mit neuen Vinylböden ausgestattet wurde. Die komplette Wohnung ist frisch gestrichen.

Vom vierten Obergeschoss aus genießen Sie einen schönen Ausblick – komfortabel erreichbar per Aufzug, sodass Sie Ihre Einkäufe nur wenige Stufen tragen müssen. Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz sowie ein eigenes Kellerabteil. Im Haus steht zudem ein Wasch- und Trockenraum zur Verfügung.

Eine sofort nutzbare, gepflegte Wohnung mit klarer Struktur, moderner Auffrischung und solider Perspektive – ideal für alle, die in Regensburg werthaltig investieren oder selbst stadtnah wohnen möchten.

Die Wohnanlage ist Teil eines Ensembles mit 9 Mehrfamilienhäusern à 5 Geschossen und präsentiert sich in einem gepflegten Gesamtzustand. Das monatliche Hausgeld beträgt derzeit 245,- Euro – eine solide Grundlage für planbare Nebenkosten und nachhaltige Werterhaltung.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Friedrich-Ebert-Straße 23 im immer beliebter werdenden Regensburger Stadtteil Königswiesen – einer Lage, die für ihre hervorragende Infrastruktur und kurzen Wege geschätzt wird.

Der Stadtteil Königswiesen verbindet urbanes Leben mit hoher Alltagstauglichkeit: Die Regensburger Altstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, gleichzeitig profitieren Sie von einer direkten Anbindung an die Autobahnen A93 (Richtung München/Hof) und A3 (Richtung Nürnberg/Passau).

Einkaufsmöglichkeiten wie Rewe und Netto sowie ein Bäcker befinden sich in fußläufiger Entfernung. Auch Ärzte, Apotheken und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind schnell erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel sorgen für eine unkomplizierte Verbindung in alle Teile der Stadt. Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gewachsener Infrastruktur und optimaler Verkehrsanbindung macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders attraktiv.

Sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

Maklercourtage: Ohne zusätzliche Käuferprovision.



Der Makler hat nur mit dem Verkäufer einen Makler-Vertrag abgeschlossen. Gemäß § 656d BGB ist seitens des Verkäufers beabsichtigt, dass der Verkäufer eine Provision in Höhe von maximal 3,57 %, inkl. MwSt., auf den Käufer abwälzt. Zur Abwälzung muss der Käufer sein Einverständnis erklären und stellt eine gesonderte Position im künftigen notariellen Kaufvertrag dar.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1974 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Wir haben die Wohnflächenberechnung nach DIN 277 von 1974 aus den genehmigten Bauplänen entnommen. Für die Richtigkeit der darin enthaltenen Angaben übernehmen wir keine Haftung.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Aus Datenschutzgründen wurden bei den Fotos unter Zuhilfenahme von KI persönliche Gegenstände des Mieters entfernt, jedes Bild wurde aber von einem Menschen geprüft und freigegeben.

Ihre persönliche Ansprechpartnerin – rund um die Uhr verfügbar

Alexa Prime – die Immobilien-KI von RE/MAX Prime

Immobilienbesichtigungen haben Öffnungszeiten – Ihre Fragen nicht. Deshalb steht Ihnen ab sofort Alexa Prime, unsere digitale Assistentin, zur Seite:
24 Stunden am Tag. 7 Tage die Woche.
Die Telefonnummer zu Alexa Prime lautet 089 628 28 785.

Exposé Stand: 08.04.2026 - Änderungen vorbehalten

Ulrike Eschenbecher
Immobilienmaklerin (IHK)
Eschenbecher Immobilien
c/o RE/MAX Prime
Sammelweisstraße 8
85215 Planegg
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:
USt.-Id.: DE268586854
Genehmigung nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO

Zuständige Erlaubnis- & Aufsichtsstelle ab 01.01.2020: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München



ULRIKE ESCHENBECHER

THE RE/MAX COLLECTION

DIN EN 15733

RE/MAX Prime

WWW.REMAX-PRIME.DE

RE/MAX Prime
www.remax-prime.de









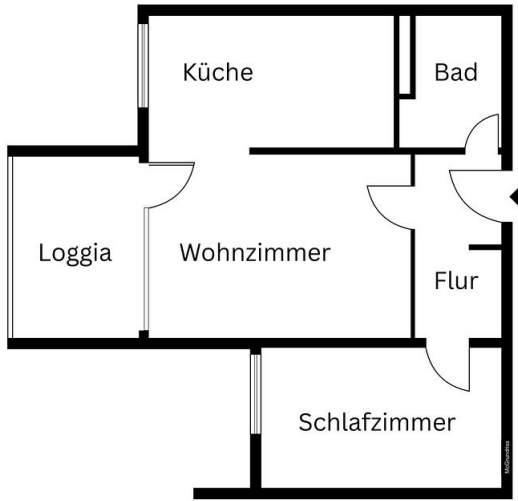








RE/MAX
Prime



RE/MAX Prime
www.immostar.de