



Exklusive Dachgeschosswohnung mit Galerie, Balkon und Wohnkomfort

Objekt: 26-02-159 • 93077 Bad Abbach
369.000,00 €



HV Verwaltungen UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Daten im Überblick

ImmoNr	26-02-159
Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
Nutzungsart	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Straße	Benzstraße
Hausnummer	5
PLZ	93077
Ort	Bad Abbach
Wohnfläche	ca. 100 m ²
Anzahl Zimmer	4
Anzahl Schlafzimmer	3
Anzahl Badezimmer	1
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Etagenzahl	3
Stellplätze	1 Freiplatz 1 Tiefgaragenstellplatz
Balkon	Ja
Bauweise	Massiv
Küche	Einbauküche
Baujahr	1996
Zustand	Modernisiert
Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	82,1 kWh/(m ² a)
Energieausweis gültig bis	04.12.2028
Baujahr lt. Energieausweis	1996
wesentlicher Energieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	C
Kaufpreis	369.000,00 €

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

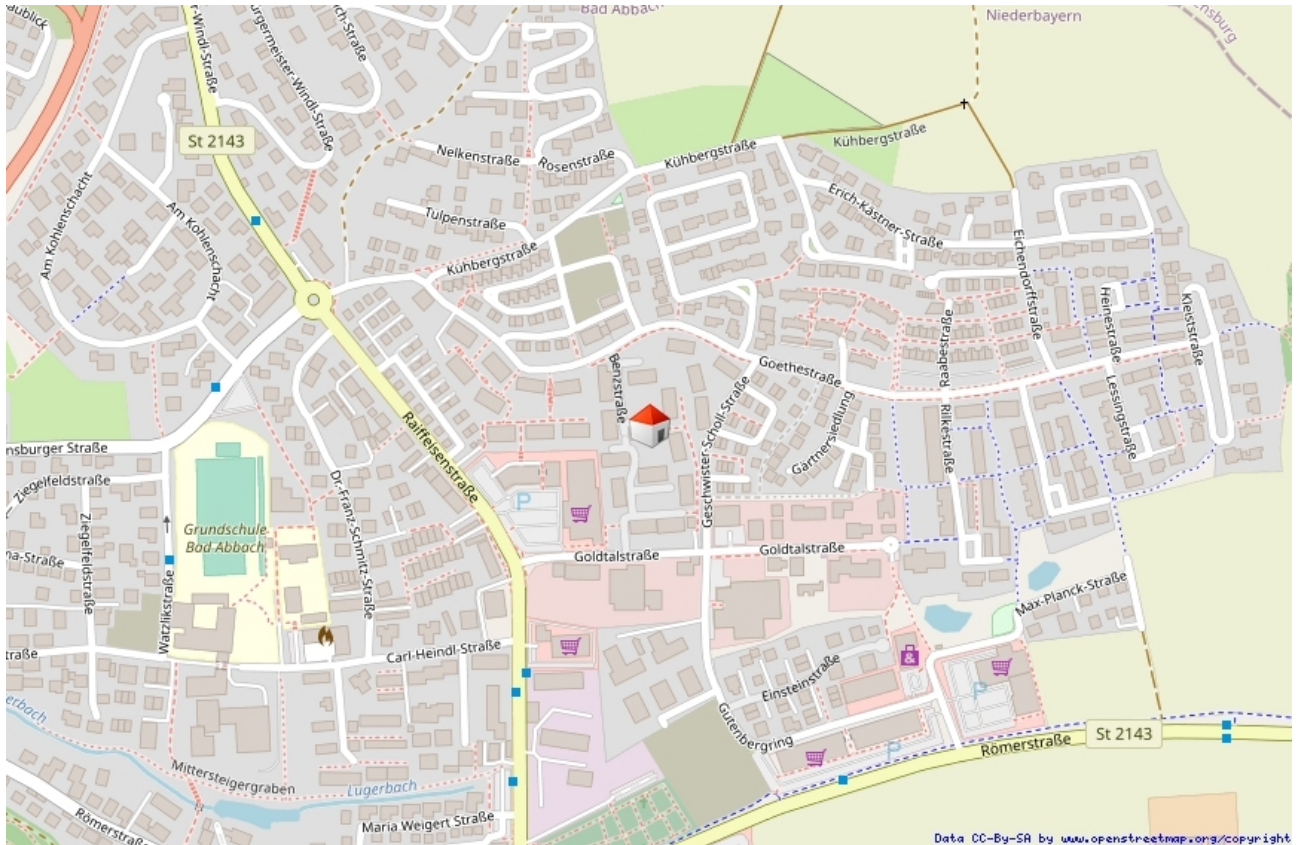
ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Außen-Provision

2% zzgl. MwSt.

Lageplan



Lageplan

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Bentzstraße in 93077 Bad Abbach und damit in einer Wohnlage, die sich durch eine gelungene Kombination aus Alltagsnähe, guter Erreichbarkeit und hohem Wohn- und Freizeitwert auszeichnet. Bad Abbach ist eine etablierte Marktgemeinde im Landkreis Kelheim und profitiert insbesondere von der Nähe zur Stadt Regensburg sowie von ihrer Funktion als Gesundheits- und Erholungsstandort. Für Eigennutzer bedeutet dies eine hohe Lebensqualität mit kurzen Wegen, für Investoren und Banken eine solide, nachfragegestützte Mikrolage mit guter Vermietbarkeit.

Die Bentzstraße liegt in einem überwiegend wohngeprägten Umfeld. Typisch für Bad Abbach sind gepflegte Wohnquartiere mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern und ruhigen Nebenstraßen, die ein angenehmes, familienfreundliches Wohnklima schaffen. Gleichzeitig sind

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



zentrale Anlaufpunkte des täglichen Bedarfs in der Regel schnell erreichbar. Nahversorgung, medizinische Infrastruktur sowie Einrichtungen für Kinder und Bildung sind im Ort vorhanden und lassen sich je nach exakter Objektposition bequem per Auto, Fahrrad oder auch zu Fuß erreichen.

Ein wesentlicher Standortvorteil ist die verkehrliche Anbindung. Bad Abbach ist über die A93 und die B16 sehr gut erschlossen, sodass die überregionalen und regionalen Arbeits- und Wirtschaftsräume schnell erreicht werden können. Für Pendler ist insbesondere Regensburg ein zentraler Bezugspunkt. Die Fahrstrecke von Regensburg nach Bad Abbach beträgt rund 14 km (je nach Route/Verkehr), wodurch der Standort für Berufstätige besonders interessant ist. Ergänzend ist der öffentliche Nahverkehr gut nutzbar. Bad Abbach ist an das Netz des Regensburger Verkehrsverbunds (RVV) angebunden. Es gibt unter anderem Linien, die Richtung Regensburg Hauptbahnhof sowie über die Universität und das Klinikum führen. Das ist ein Pluspunkt für Haushalte, die bewusst auf das Auto verzichten oder multimodal unterwegs sind.

Auch das Umfeld in puncto Freizeit und Erholung ist ein klarer Mehrwert. Bad Abbach ist als Kur- und Gesundheitsort bekannt. Ein prägnantes Beispiel ist die Kaiser-Therme, die das Profil des Standorts unterstreicht und das Freizeitangebot zusätzlich aufwertet. Grün- und Erholungsräume im Donauumfeld sowie vielfältige Spazier- und Radmöglichkeiten tragen zur Attraktivität des Wohnstandorts bei und sprechen sowohl Eigennutzer als auch Mieter an, wodurch sich mittelbar die Marktfähigkeit erhöht.

Insgesamt bietet die Bentzstraße in Bad Abbach eine Lage, die ruhiges Wohnen mit guter Infrastruktur, starker regionaler Anbindung und einem überdurchschnittlichen Erholungs- und Gesundheitsangebot verbindet. Genau diese Kombination ist für Banken und Investoren wichtig (stabile Nachfragebasis, regionale Arbeitsmarktnähe, gute Erreichbarkeit) und zugleich für Eigennutzer überzeugend (Alltagstauglichkeit, Freizeitwert, Wohnruhe).



Impressionen



Flur



Flur

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Beschreibung

Diese hochwertig ausgestattete Vier-Zimmer-Wohnung in Bad Abbach vereint großzügiges Wohnen mit einer besonderen architektonischen Gestaltung und befindet sich in attraktiver Lage. Sie liegt im dritten Obergeschoss eines massiv gebauten und gepflegten Mehrfamilienhauses, bietet rund 100 Quadratmeter Wohnfläche und ein außergewöhnlich angenehmes Wohngefühl. Die Wohnung eignet sich sowohl für junge Familien als auch für berufstätige Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Bereits beim Betreten der Wohnung wird der hochwertige Gesamteindruck spürbar. Der Eingangsbereich ist funktional gestaltet und mit zeitlosen Fliesen ausgestattet, die optisch überzeugen und sich zudem als besonders pflegeleicht erweisen. Von hier aus öffnen sich die einzelnen Wohnbereiche, die durchgehend mit warmem Parkettboden ausgestattet sind und so eine ruhige, harmonische Atmosphäre schaffen.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer, das durch seine offene Gestaltung und die starke Lichtdurchflutung begeistert. Große Dachfenster und elegante Dachschrägen sorgen für ein luftiges Raumgefühl und verleihen dem Wohnbereich einen besonderen Charakter. Zu jeder Tageszeit fällt reichlich natürliches Licht in den Raum, wodurch eine helle, freundliche und einladende Wohnatmosphäre entsteht. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt auf den Balkon, der zusätzlichen Raum im Freien bietet. Er eignet sich ideal für entspannte Stunden, gemütliche Abende oder einen ruhigen Start in den Tag. Besonders hervorzuheben ist die auf dem Balkon installierte Kraftwerkanlage. Sie integriert einen modernen, nachhaltigen Aspekt in das Wohnkonzept und unterstreicht den zeitgemäßen Anspruch dieser Immobilie.

Die Wohnung verfügt über ein ruhig gelegenes Elternschlafzimmer, das ausreichend Platz für ein großes Bett und weitere Möbel bietet. Es eignet sich ideal als privater Rückzugsort. Das Kinderschlafzimmer ist ebenfalls hell und freundlich gestaltet und lässt sich flexibel nutzen – sei es als klassisches Kinderzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer. Beide Schlafräume profitieren von der hochwertigen Ausstattung und der angenehmen Wohnatmosphäre, die sich durch die gesamte Wohnung zieht.

Ein besonderes Highlight ist die Galerie im Dachgeschoss, die das Raumangebot dieser Wohnung auf einzigartige Weise erweitert. Diese offene Ebene kann vielseitig genutzt werden und eignet sich hervorragend als Büro, Homeoffice, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsbereich. Die Galerie verleiht der Wohnung nicht nur zusätzliche Nutzfläche, sondern unterstreicht auch den loftartigen Charakter und das moderne Wohnkonzept.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)



Die Küche ist hochwertig ausgestattet und fügt sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung ein. Sie bietet ausreichend Stauraum, moderne Arbeitsflächen und eine ansprechende Gestaltung, die sowohl funktional als auch optisch überzeugt. Hier wird Kochen zum Genuss – egal, ob im Alltag oder bei geselligen Abenden mit Familie und Freunden.

Das Badezimmer ist mit einem gefliesten Boden, einem Fenster für natürliche Belüftung und Tageslicht sowie einer Badewanne und einer separaten Dusche ausgestattet. Ein eigener Waschmaschinenanschluss unterstreicht den praktischen Wohnkomfort zusätzlich.

Das gesamte Gebäude wird professionell durch eine Hausverwaltung betreut. Ein Hausmeisterservice kümmert sich zuverlässig um die Sauberkeit und Instandhaltung der Gemeinschaftsflächen, einschließlich der regelmäßigen Treppenhausreinigung. Dadurch bleibt das Haus dauerhaft in einem gepflegten Zustand, was die Eigentümer im Alltag entlastet.

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung sich auf einem Erbpachtgrundstück befindet, was bei der Planung und Bewertung des Objekts entsprechend berücksichtigt werden sollte. In Verbindung mit der attraktiven Lage, der hochwertigen Massivbauweise, der großzügigen Wohnfläche und dem besonderen Grundriss ergibt sich dennoch ein sehr interessantes und langfristig wertstabiles Wohnangebot.

Ausstattung Beschreibung

- *Ca. 100 m² Wohnfläche
- *3 Zimmer plus Galerie
- *Dachgeschosswohnung im 3. Obergeschoss
- *Erbbaurechtobjekt
- *Großzügiges, sehr lichtdurchflutetes Wohnzimmer
- *Große Dachfenster mit hoher Lichtausbeute
- *Galerie im Dachgeschoss, nutzbar als Büro oder Gästezimmer
- *Hochwertige Einbauküche

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)



*Badezimmer mit Dusche, Badewanne und Fenster

*Parkettboden in allen Wohn- und Schlafräumen

*Fliesen in Nassräumen

*Fliesen im Eingangsbereich

*Balkon mit Außenfläche

*Kraftwerkanlage auf dem Balkon

*Gepflegtes Mehrfamilienhaus

*Professionelle Hausverwaltung

*Hausmeisterservice vorhanden

*Regelmäßige Treppenhausreinigung

*Stadtnah gelegene Wohnlage in Bad Abbach

*Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld

Sonstige Angaben

Gerne sind wir für weitere Fragen und Informationen unter der Tel.: 0157 - 50120577 erreichbar.

Bei Kauf verpflichtet sich der Käufer an die HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) die Provision in der angegebenen Höhe nach Abschluss des notariellen Kaufvertrags zu zahlen. Durch Ihre Anfrage bestätigen Sie die Vereinbarung der Maklercourtage.

Alle Angaben stammen vom Eigentümer. Weder der Makler noch die HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt) übernimmt hierfür Haftung.

Anfragen über die Immobilienportale werden nur mit vollständiger Adresse und Telefonnummer bearbeitet.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



Elternzimmer



Elternzimmer



Elternzimmer

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Elternzimmer



Elternzimmer



Küche



Küche



Küche



Wohnraum

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Wohnraum



Wohnraum



Treppe-Galerie



Galerie



Galerie



Badezimmer

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungs.de
www.hvverwaltungs.de



Badezimmer

Grundriss



Obergeschoss

Grundriss OG



Dachgeschoss

Grundriss DG





Ihre Ansprechpartnerin



Frau Ioana Buda
HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)
Dr.-Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Telefon: +49 157 50120577

Mobil: +49 157 50120577

E-Mail: ioana.buda@hvverwaltungsug.de

Rechtshinweis

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür keine Gewähr. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor. Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen.

HV Verwaltungs UG (haftungsbeschränkt)

Dr. Gessler-Str. 12A
93051 Regensburg

Tel.: +49 157 50120577

ioana.buda@hvverwaltungsug.de
www.hvverwaltungsug.de