Regensburg

Reserviert - Attraktive 1-Zimmer-Wohnung nahe Uni & Klinikum – mit sonnigem Balkon!

Objektnummer: 25119041



KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 30 m^2 • ZIMMER: 1

Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	25119041
Wohnfläche	ca. 30 m²
Etage	3
Zimmer	1
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1983

Kaufpreis	110.000 EUR
Wohnungstyp	Dachgeschoss
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2024
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	111.8 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	19.06.2028	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1983

Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Die Immobilie

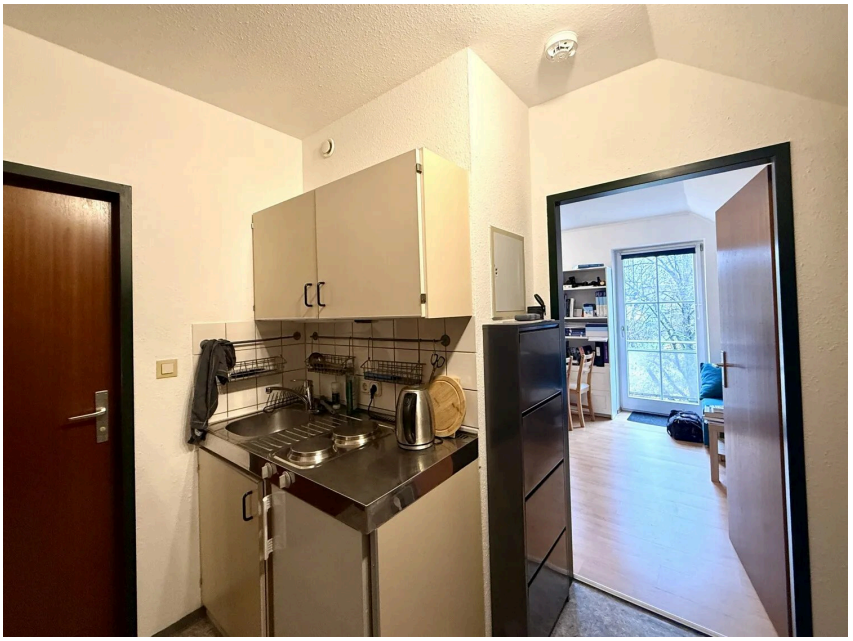




Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

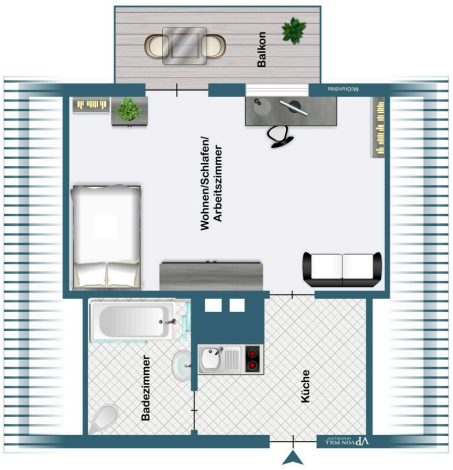
Die Immobilie





Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Ein erster Eindruck

Ein echtes Raumwunder auf kompaktem Grundriss – ideal zur Kapitalanlage oder Eigennutzung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – oder in einer cleveren Investition mit stabiler Mieteinnahme!
Dieses gepflegte 1-Zimmer-Apartment im 3. Obergeschoss eines gut verwalteten Mehrfamilienhauses bietet ca. 29,3 m² Wohnfläche, einen großzügigen Ostbalkon mit Weitblick und eine Ausstattung, die durchdacht, hell und funktional zugleich ist. Die Wohnung ist aktuell gut vermietet – ein attraktives Angebot für Kapitalanleger mit Weitblick.

Die Aufteilung überzeugt: Vom Flur mit Einbauschränken und integrierter Kochnische gelangt man in den freundlichen Wohn-/Schlafraum mit großer, bodentiefer Fenstertür zum Balkon. Die Ost-Ausrichtung sorgt für angenehmes Morgenlicht und einen weiten Blick über die Umgebung – ein perfekter Ort für die erste Tasse Kaffee oder ruhige Lesestunden im Freien.

Die Küche ist offen gestaltet und mit einer kompakten Einbauküche ausgestattet. Das Badezimmer ist gepflegt, bietet sowohl eine Badewanne als auch einen Waschmaschinenanschluss – ein seltener Komfort bei Appartements dieser Größe.

Ein großes Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.
Ein schnelles Internet ist für alle Wohneinheiten verfügbar und bereits in den Nebenkosten enthalten.

Ob zur Vermietung oder für den späteren Eigenbezug – dieses Apartment ist eine zukunftssichere Kapitalanlage mit stabiler Mietstruktur und viel Potenzial. Durch die solide Hausverwaltung, laufende Instandhaltungen und die begehrte Lage in Uni-Nähe bleibt das Objekt langfristig attraktiv – sowohl wirtschaftlich als auch wohnlich.

Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Ausstattung und Details

Ausstattung und Highlights:
Ca. 29,3 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss
Heller Wohn-/Schlafraum mit bodentiefer Balkontür
Großer Balkon mit Ost-Ausrichtung und Weitblick
Flur mit maßgefertigten Einbauschränken
Einbauküche mit Oberschränken, Kochplatten, Kühlschrank
Badezimmer mit Wanne, WC & Waschmaschinenanschluss
Hochwertiger Laminatboden
Separates Kellerabteil
Schnelles Internet (in Nebenkosten enthalten)
Erbbauzins nur 42 €/Monat (in Nebenkosten enthalten)
Aktuell gut vermietet: Kaltmiete 420 €/Monat
Sehr gepflegte Anlage mit regelmäßigen Instandhaltungen
Sanierungen und Erhaltungsmaßnahmen:
Neue Heizungsanlage inkl. kompletter Warmwasseraufbereitung (Ende 2018)
Neue Laubeneingangstüren
Erneuerung aller Dachfenster
Neue Gegensprechanlage für alle Einheiten
LED-Umstellung in Haus Neuprüll 5 und der Tiefgarage
Teilweise neue Eingangspodeste
Geplante Maßnahmen (bereits beschlossen):
Erneuerung der Grabenrinnen zwischen den Satteldächern (Sonderumlage, 2. Rate fällig Feb. 2026)
Weitere LED-Umrüstung in restlichen Häusern der Anlage

Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Alles zum Standort

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gefragten Wohnlage im Regensburger Stadtsüden, in unmittelbarer Nähe zur Universität, zum Uniklinikum sowie zum Bezirksklinikum. Die Gegend ist geprägt von einer gepflegten und ruhigen Wohnatmosphäre mit viel Grün zwischen den Häuserzeilen – ideal für Studierende, Klinikmitarbeiter und alle, die zentrumsnah, aber dennoch entspannt wohnen möchten.

Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Apotheken und Bäckereien sind schnell erreichbar – viele davon sogar bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Auch Busverbindungen in Richtung Innenstadt oder Bahnhof sind optimal und regelmäßig getaktet.

Die Anbindung an die Autobahn A3 sowie die B15 ist hervorragend, wodurch auch Berufspendler schnell auf dem Weg sind – egal ob in Richtung München, Nürnberg oder Landshut. Naherholungsmöglichkeiten wie Spazierwege und kleine Grünanlagen im Umfeld laden außerdem zur Entspannung im Alltag ein.

Eine Lage, die urbanes Wohnen mit Lebensqualität vereint – ruhig, gepflegt und bestens angebunden.

Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.6.2028.
Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg
Tel.: +49 941 - 44 80 26 0
E-Mail: regensburg@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com