Regensburg

Reserved - Attractive 1-room apartment near university & hospital – with sunny balcony!

Property ID: 25119041



PURCHASE PRICE: 110.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 30 m^2 • ROOMS: 1

Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

- At a glance
- The property
- Energy Data
- Floor plans
- A first impression
- Details of amenities
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

At a glance

Property ID	25119041
Living Space	ca. 30 m²
Floor	3
Rooms	1
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1983

Purchase Price	110.000 EUR
Type	Attic
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Refurbishment	2024
Condition of property	Modernised
Construction method	Solid
Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	19.06.2028
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	111.8 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1983

Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

The property

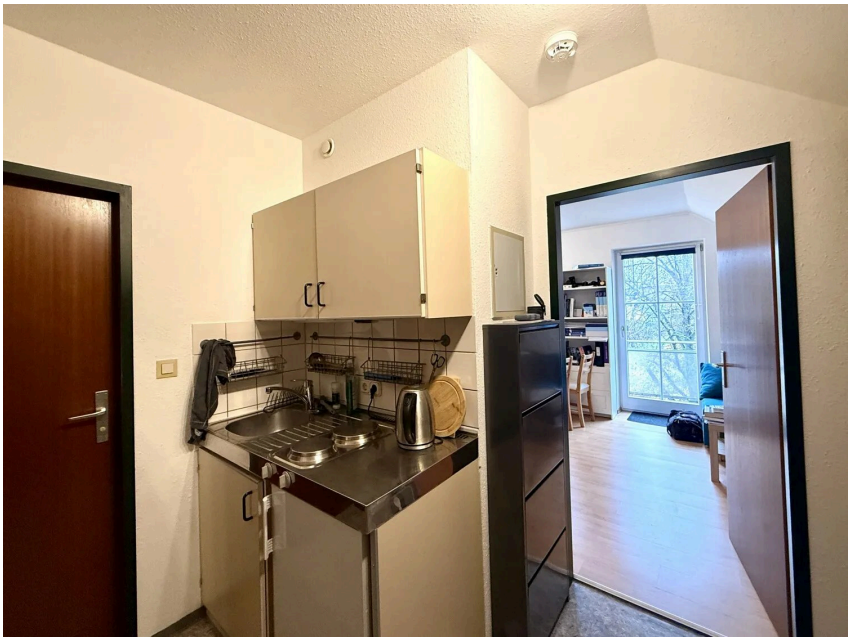




Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

The property





Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

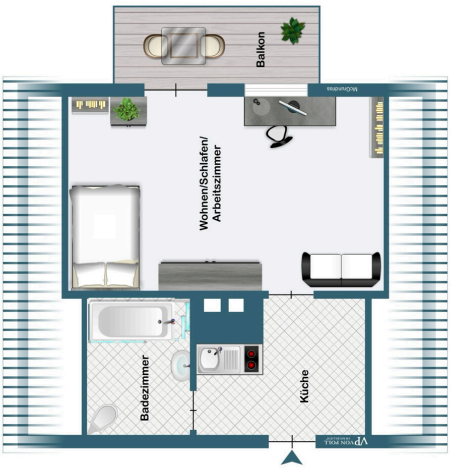
The property





Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

A first impression

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.

Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

Details of amenities

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

Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

All about the location

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.

Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

Other information

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.

Property ID: 25119041 - 93051 Regensburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

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

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com