Regensburg

Réservé - Charmant appartement 1 pièce près de l'université et de l'hôpital – avec balcon ensoleillé !

CODE DU BIEN: 25119041



PRIX D'ACHAT: 110.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 30 m^2 • PIÈCES: 1

CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25119041
Surface habitable	ca. 30 m²
Etage	3
Pièces	1
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1983

Prix d'achat	110.000 EUR
Type	Attique
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2024
État de la propriété	Modernisé
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	Gaz
Certification énergétiquew valable jusqu'au	19.06.2028
Source d'alimentation	Gaz

Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Consommation finale d'énergie	111.8 kWh/m²a
Classement énergétique	D
Année de construction selon le certificat énergétique	1983

CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

La propriété

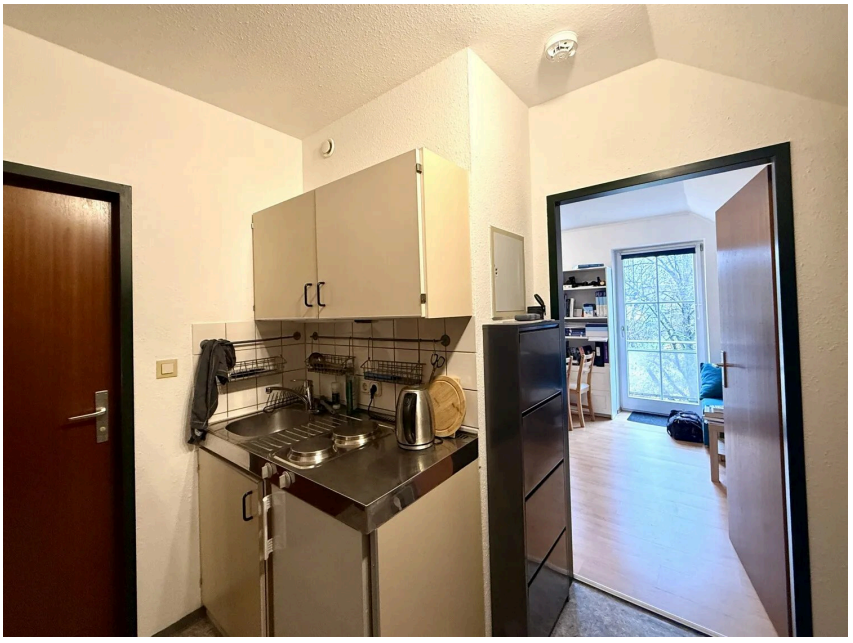




CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

La propriété





CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

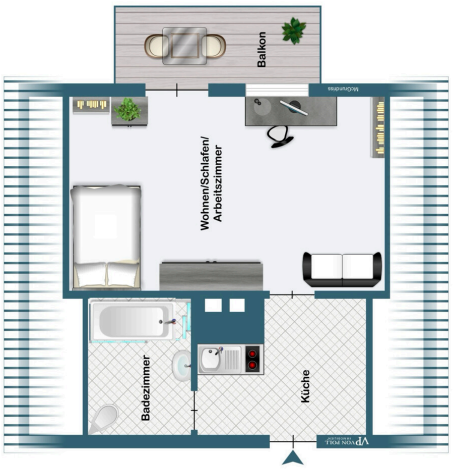
La propriété





CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

Plans d'étage



Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

Une première 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.

CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

Détails des commodités

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

CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

Plus d'informations

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.

CODE DU BIEN: 25119041 - 93051 Regensburg

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Gerald Loers

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

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com