Regensburg

Riservato - Grazioso monolocale vicino all'università e all'ospedale - con balcone soleggiato!

Codice oggetto: 25119041



PREZZO D'ACQUISTO: 110.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 30 m^2 • VANI: 1

Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Planimetrie
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	25119041
Superficie netta	ca. 30 m²
Piano	3
Vani	1
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1983

Prezzo d'acquisto	110.000 EUR
Appartamento	Attico
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2024
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Gas
Certificazione energetica valido fino a	19.06.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	111.8 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1983

Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

La proprietà

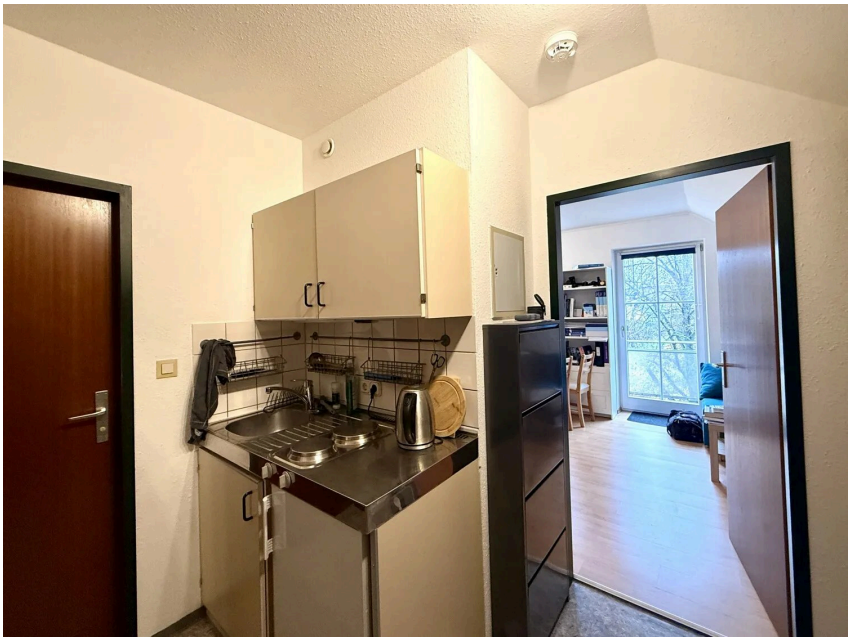




Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

La proprietà





Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

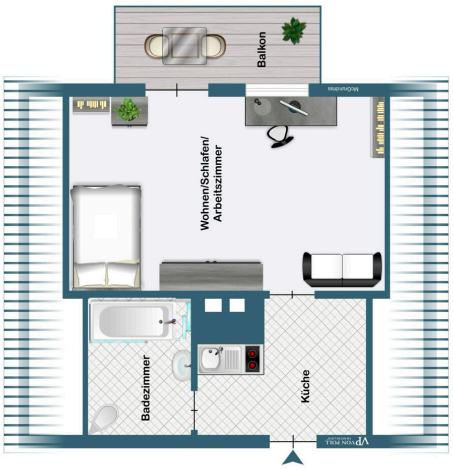
La proprietà





Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

Planimetrie



Questa pianta non è in scala. I documenti ci sono stati dati dal cliente. Per questo motivo, non possiamo garantire la precisione delle informazioni.

Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

Una prima impressione

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.

Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

Ulteriori informazioni

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.

Codice oggetto: 25119041 - 93051 Regensburg

Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Gerald Loers

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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com