Regensburg

Reserviert - Attraktive 1,5-Zimmer-Wohnung mit großem Südbalkon in Königswiesen

Objektnummer: 26119007



KAUFPREIS: 140.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 41.05 m^2 • ZIMMER: 1.5

Objektnummer: 26119007 - 93051 Regensburg

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

Objektnummer: 26119007 - 93051 Regensburg

Auf einen Blick

Objektnummer	26119007
Wohnfläche	ca. 41.05 m²
Zimmer	1.5
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1973
Stellplatz	1 x Freiplatz, 12500 EUR (Verkauf)

Kaufpreis	140.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisierung / Sanierung	2020
Zustand der Immobilie	modernisiert
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26119007 - 93051 Regensburg

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	27.06.2029

Energieausweis	Verbrauchsausweis
Endenergie-verbrauch	135 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	E
Baujahr laut Energieausweis	1973

Objektnummer: 26119007 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119007 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119007 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119007 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119007 - 93051 Regensburg

Die Immobilie





Objektnummer: 26119007 - 93051 Regensburg

Die Immobilie



Objektnummer: 26119007 - 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: 26119007 - 93051 Regensburg

Ein erster Eindruck

Diese gepflegte 1,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hochparterre einer größeren, sehr ordentlich verwalteten Wohnanlage im beliebten Regensburger Stadtteil Königswiesen. Die Wohnung überzeugt durch einen gut durchdachten Grundriss, viel Tageslicht sowie einen schönen, nach Süden ausgerichteten Balkon.

Mit einer Wohnfläche von ca. 41 m² bietet die Wohnung eine überraschend angenehme Raumaufteilung. Der großzügige Wohnbereich bildet das Herzstück der Wohnung und eröffnet vielfältige Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Durch die klare Raumstruktur lässt sich der Wohnraum hervorragend in einen gemütlichen Wohnbereich und einen separaten Schlafbereich gliedern. So entsteht trotz der kompakten Größe ein angenehmes Wohngefühl mit klaren Nutzungszonen.

Große Fensterflächen sorgen für eine freundliche und helle Atmosphäre. Der direkte Zugang zum Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und schafft einen attraktiven Platz zum Entspannen. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet und bietet eine angenehme Sonnenlage.

Die separate Küche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet, die bereits im Kaufpreis enthalten ist. Sämtliche technischen Geräte sind vorhanden, sodass die Wohnung sofort genutzt oder vermietet werden kann.

Das Badezimmer verfügt über eine Badewanne sowie einen praktischen Waschmaschinenanschluss. In der Diele steht ausreichend Platz für eine Garderobe oder zusätzliche Staumöglichkeiten zur Verfügung.

Besonders hervorzuheben ist der sehr gepflegte Zustand der Wohnung. Hochwertige Laminatböden sowie moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung sorgen für ein zeitgemäßes Wohngefühl und eine gute Energieeffizienz.

Die Wohnung steht aktuell leer und kann daher sofort bezogen oder neu vermietet werden. Dadurch eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger. Auch für Eltern, die eine Wohnung für studierende Kinder suchen, bietet dieses Angebot eine attraktive Möglichkeit.

Die Wohnanlage selbst präsentiert sich in einem sehr gepflegten Gesamtzustand. Die Außenanlagen sind großzügig angelegt und bieten viel Grünfläche, die von den Bewohnern gemeinschaftlich genutzt werden kann. Laut aktuellem Kenntnisstand sind innerhalb der Eigentümergemeinschaft derzeit keine größeren Sonderumlagen vorgesehen.

Ein zusätzlicher Vorteil ist der zur Wohnung gehörende Stellplatz. Gerade in diesem Stadtbereich sind Parkmöglichkeiten begrenzt, sodass ein eigener Stellplatz einen erheblichen Mehrwert darstellt und den Alltag deutlich komfortabler macht.

Objektnummer: 26119007 - 93051 Regensburg

Ausstattung und Details

Ausstattung – Überblick
1,5-Zimmer-Wohnung
ca. 41 m² Wohnfläche
Hochparterre mit Aufzug im Gebäude
großer, sonniger Südbalkon
separate Küche mit moderner Einbauküche
Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
Diele mit Platz für Garderobe
hochwertige Laminatböden
moderne Kunststofffenster mit Dreifachverglasung
Kellerabteil
gemeinschaftliche Grünflächen
eigener Stellplatz (12.500 Euro)
Wohnung steht leer – sofort verfügbar

Objektnummer: 26119007 - 93051 Regensburg

Alles zum Standort

Lage – Regensburg Königswiesen

Die Wohnung befindet sich im beliebten Regensburger Stadtteil Königswiesen. Die Lage zeichnet sich durch eine sehr gute Infrastruktur sowie kurze Wege in die Innenstadt aus. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Restaurants und zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Mehrere Buslinien ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Altstadt, zu den Hochschulen sowie zum Hauptbahnhof. Gleichzeitig bietet die Umgebung zahlreiche Grünflächen und Spazierwege.

Durch die Kombination aus guter Infrastruktur, Nähe zur Innenstadt und attraktiven Wohnanlagen gehört Königswiesen seit vielen Jahren zu den gefragten Wohnlagen in Regensburg.

Wenn du möchtest, kann ich im nächsten Schritt noch drei Dinge für dich optimieren, die für die Vermarktung extrem wichtig sind:

Objektnummer: 26119007 - 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