Neutraubling

Reserviert - Drei-Zimmer-Wohnung mit Loggia, schönem Grundriss und attraktivem Gestaltungspotenzial in Neutraubling

Objektnummer: 26119024



KAUFPREIS: 145.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 66 m^2 • ZIMMER: 3

Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

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

Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

Auf einen Blick

Objektnummer	26119024
Wohnfläche	ca. 66 m²
Etage	2
Zimmer	3
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1962

Kaufpreis	145.000 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision 2,68 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	renovierungsbedürftig
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergie-verbrauch	87 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	17.07.2028	Energie-Effizienzklasse	C
Befeuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1962

Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

Die Immobilie

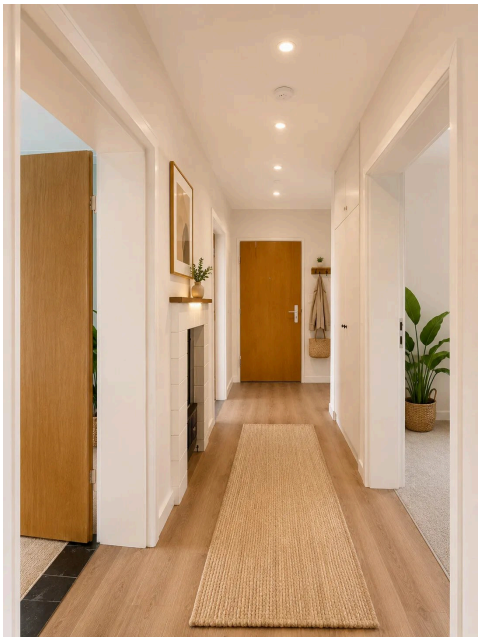




Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

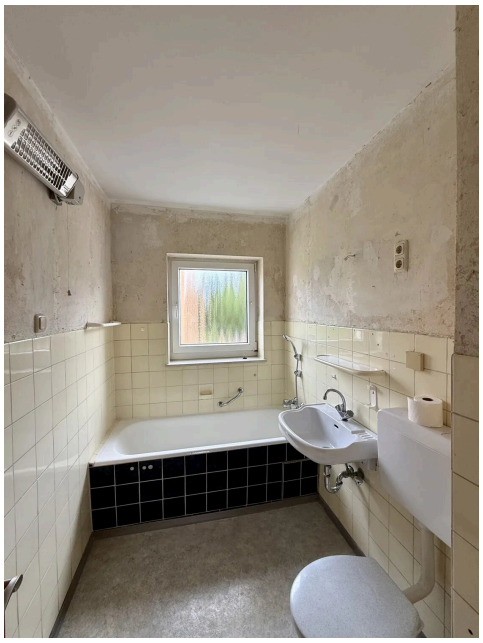
Die Immobilie





Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

Die Immobilie





Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

Die Immobilie



Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

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: 26119024 - 93073 Neutraubling

Ein erster Eindruck

Diese gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und angenehm gewachsenen Wohnlage von Neutraubling. Das gepflegte Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem ordentlichen Gesamtzustand und wird von einer sehr guten Hausverwaltung betreut – eine solide Grundlage für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss und überzeugt vor allem durch ihre klassische, gut nutzbare Raumaufteilung, helle Zimmer und eine schöne Loggia mit Ausrichtung zur sonnigen Südseite. Aktuell befindet sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet dadurch jedoch zugleich die attraktive Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und in ein modernes, behagliches Zuhause zu verwandeln.

Bereits beim Betreten empfängt eine langgezogene Diele, von der aus die einzelnen Räume praktisch erschlossen werden. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Modernisierung. Die separate Küche verfügt über ausreichend Platz für eine Küchenzeile sowie einen kleinen Essbereich – ideal für den Frühstücksplatz am Morgen oder eine kompakte, funktionale Wohnküche.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Raumgefühl und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf die große Loggia, die einen schönen Blick ins Grüne und in Richtung Süden bietet. Dieser geschützte Außenbereich erweitert den Wohnraum auf sehr angenehme Weise und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Gartenbereich und bietet gute Stellmöglichkeiten für Bett und Schrank. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum. Damit spricht die Wohnung sowohl Paare und kleine Familien als auch Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf oder Kapitalanleger an.

Ein besonderer Vorteil liegt in den bereits vorhandenen, neueren Kunststofffenstern mit Doppelverglasung. In Kombination mit einer geschmackvollen Renovierung – etwa durch neue Bodenbeläge, frisch gestaltete Wandflächen, ein modernes Badezimmer und eine zeitgemäße Küche – lässt sich hier mit überschaubarem Aufwand eine sehr schöne, helle und gut nutzbare Wohnung schaffen.

Zur besseren Vorstellung wurden im Exposé ergänzend visualisierte Wohnbeispiele

aufgenommen. Diese zeigen, welches Potenzial in den einzelnen Räumen steckt und wie die Wohnung nach einer Modernisierung hell, freundlich und zeitgemäß wirken kann.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Drei-Zimmer-Wohnung mit guter Grundsubstanz, praktischer Raumaufteilung, sonniger Loggia und schönem Entwicklungspotenzial – eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

Ausstattung und Details

Diese Drei-Zimmer-Wohnung bietet eine schöne Kombination aus ruhiger Lage, guter Hausverwaltung, praktischer Raumaufteilung und echtem Gestaltungsspielraum. Wer eine Wohnung nicht „von der Stange“, sondern mit der Möglichkeit zur eigenen Modernisierung sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit mit viel Potenzial. Nach einer geschmackvollen Renovierung kann hier ein helles, modernes und sehr angenehmes Zuhause entstehen – mit großzügigem Wohnbereich, sonniger Loggia und einem Grundriss, der sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Ausstattung und Besonderheiten

* ruhige, gewachsene Wohnlage in Neutraubling
* gepflegtes Mehrfamilienhaus mit guter Hausverwaltung
* Wohnung im zweiten Obergeschoss
* ca. 66 m² Wohnfläche
* klassische Drei-Zimmer-Aufteilung
* großzügiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen
* große Loggia mit schönem Blick in Richtung Süden
* Schlafzimmer in ruhiger Lage zum Gartenbereich
* weiteres Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar
* separate Küche mit Platz für einen kleinen Essbereich
* Tageslichtbad mit Badewanne
* langgezogene Diele mit praktischer Erschließung der Räume
* neuere Kunststofffenster mit Doppelverglasung
* renovierungsbedürftiger Zustand mit attraktivem Gestaltungspotenzial
* visualisierte Wohnbeispiele im Exposé zur besseren Vorstellung einer möglichen Modernisierung
* interessante Option für Eigennutzer, Kapitalanleger oder handwerklich orientierte Käufer

Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

Alles zum Standort

Neutraubling zählt zu den gefragten Wohnstandorten im östlichen Landkreis Regensburg und verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage mit gewachsenem Umfeld und guter Erreichbarkeit der täglichen Versorgung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Neutraubling gut vorhanden. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Regensburg sowie von einer guten Verkehrsanbindung in die umliegenden Gemeinden und Gewerbestandorte. Die Lage eignet sich damit sowohl für Eigennutzer, die ein ruhiges Wohnumfeld mit praktischer Infrastruktur suchen, als auch für Kapitalanleger mit Blick auf eine gut vermietbare Wohnungsgröße.

Objektnummer: 26119024 - 93073 Neutraubling

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