

Regensburg

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

Codice oggetto: 26119007



PREZZO D'ACQUISTO: 140.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 41,05 m² • VANI: 1.5

Codice oggetto: 26119007 - 93051 Regensburg

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

Codice oggetto: 26119007 - 93051 Regensburg

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26119007
Superficie netta	ca. 41,05 m ²
Vani	1.5
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1973
Garage/Posto auto	1 x superficie libera, 12500 EUR (Vendita)

Prezzo d'acquisto	140.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,6775% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernizzazione / Riqualificazione	2020
Stato dell'immobile	Ammodernato
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Cucina componibile, Balcone

Codice oggetto: 26119007 - 93051 Regensburg

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Gas	Consumo finale di energia	135.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	27.06.2029	Classe di efficienza energetica	E
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1973

Codice oggetto: 26119007 - 93051 Regensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26119007 - 93051 Regensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26119007 - 93051 Regensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26119007 - 93051 Regensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26119007 - 93051 Regensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26119007 - 93051 Regensburg

La proprietà



Codice oggetto: 26119007 - 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: 26119007 - 93051 Regensburg

Una prima impressione

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

Eigentümergeinschaft 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.

Codice oggetto: 26119007 - 93051 Regensburg

Dettagli dei servizi

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

Codice oggetto: 26119007 - 93051 Regensburg

Tutto sulla posizione

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:

Codice oggetto: 26119007 - 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