

Regensburg

# Reserviert - Attraktive 1-Zimmer-Wohnung nahe Uni & Klinikum – mit sonnigem Balkon!

Objektnummer: 25119041



KAUFPREIS: 110.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 30 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 1

**Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg**

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

Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

## Auf einen Blick

Objektnummer	25119041	Kaufpreis	110.000 EUR
Wohnfläche	ca. 30 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Dachgeschoss
Etage	3	Provision	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	1	Modernisierung / Sanierung	2024
Schlafzimmer	1	Zustand der Immobilie	modernisiert
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1983	Ausstattung	Garten/ mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

**Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg**

## **Auf einen Blick: Energiedaten**

<b>Heizungsart</b>	<b>Zentralheizung</b>	<b>Energieausweis</b>	<b>Verbrauchsausweis</b>
<b>Wesentlicher Energieträger</b>	<b>Gas</b>	<b>Endenergieverbrauch</b>	<b>111.80 kWh/m²a</b>
<b>Energieausweis gültig bis</b>	<b>19.06.2028</b>	<b>Energie-Effizienzklasse</b>	<b>D</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>	<b>Baujahr laut Energieausweis</b>	<b>1983</b>

Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



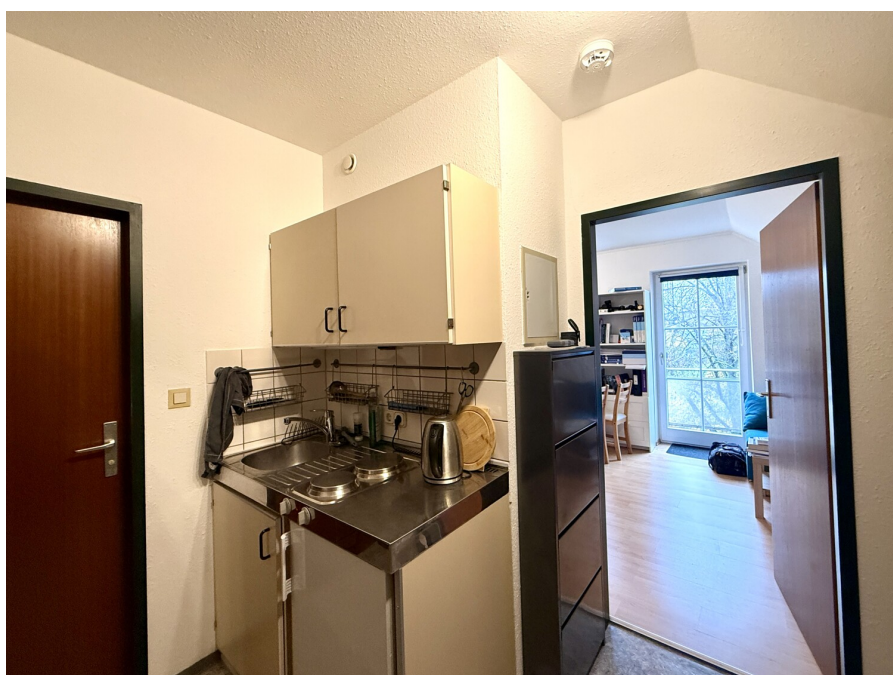
Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg

## Die Immobilie



Objektnummer: 25119041 - 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: 25119041 - 93051 Regensburg**

## **Ein erster Eindruck**

**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?m<sup>2</sup> 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 zukunftsichere 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.**

**Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg**

## **Ausstattung und Details**

### **Ausstattung und Highlights:**

**Ca. 29,3?m<sup>2</sup> 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**

**Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg**

## **Alles zum Standort**

**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.**

**Objektnummer: 25119041 - 93051 Regensburg**

## **Sonstige Angaben**

**Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.**

**Dieser ist gültig bis 19.6.2028.**

**Endenergieverbrauch beträgt 111.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a).**

**Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.**

**Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983.**

**Die Energieeffizienzklasse ist D.**

**Objektnummer: 25119041 - 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](mailto:regensburg@von-poll.com)**

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**