

Regensburg

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

Property ID: 26119007



PURCHASE PRICE: 140.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 41,05 m² • ROOMS: 1.5

Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

- **At a glance**
- **The property**
- **Energy Data**
- **Floor plans**
- **A first impression**
- **Details of amenities**
- **All about the location**
- **Contact partner**

Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

At a glance

Property ID	26119007	Purchase Price	140.000 EUR
Living Space	ca. 41,05 m²	Type	Apartment
Rooms	1.5	Commission	Käuferprovision beträgt 2,6775% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bedrooms	1	Modernisation / Refurbishment	2020
Bathrooms	1	Condition of property	Modernised
Year of construction	1973	Construction method	Solid
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 12500 EUR (Sale)	Equipment	Garden / shared use, Built-in kitchen, Balcony

Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Gas	Final energy consumption	135.00 kWh/m ² a
Energy certificate valid until	27.06.2029	Energy efficiency class	E
		Year of construction according to energy certificate	1973

Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

The property



Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

Floor plans



This floor plan is not to scale. The documents were given to us by the client. For this reason, we cannot guarantee the accuracy of the information.

Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

A first impression

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.

Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

Details of amenities

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

Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

All about the location

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:

Property ID: 26119007 - 93051 Regensburg

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Gerald Loers

Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg

Tel.: +49 941 - 44 80 26 0

E-Mail: regensburg@von-poll.com

To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com