

Regensburg

## Reservado - Atractivo apartamento de 1 habitación cerca de la universidad y el hospital, ¡con balcón soleado!

*Número de propiedad: 25119041*



**PRECIO DE COMPRA: 110.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 30 m<sup>2</sup> • HABITACIONES: 1**

**Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg**

- De un vistazo**
- La propiedad**
- Datos energéticos**
- Planos de planta**
- Una primera impresión**
- Detalles de los servicios**
- Todo sobre la ubicación**
- Otros datos**
- Contacto con el socio**

Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg

## De un vistazo

Número de propiedad	25119041
Superficie habitable	ca. 30 m <sup>2</sup>
Piso	3
Habitaciones	1
Dormitorios	1
Baños	1
Año de construcción	1983

Precio de compra	110.000 EUR
Piso	Ático
Comisión	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2024
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Características	Jardín / uso compartido, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg

## Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central	Certificado energético	Certificado de consumo
Fuente de energía	Gas	Consumo de energía final	111.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado energético válido hasta	19.06.2028	Clase de eficiencia energética	D
Fuente de energía	Gas	Año de construcción según el certificado energético	1983

Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg

## La propiedad



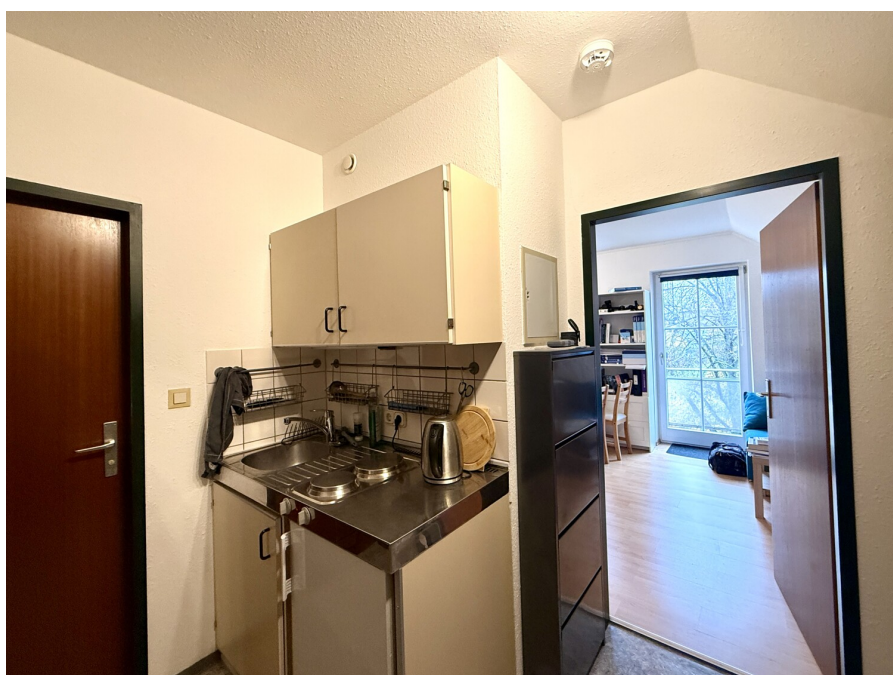
Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg

## La propiedad



Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg

## Planos de planta



Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

**Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg**

## **Una primera impresión**

**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 zukunftssichere 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.**

**Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg**

## **Detalles de los servicios**

### **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**

**Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg**

## **Todo sobre la ubicación**

**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.**

**Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg**

## Otros datos

**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.**

**Número de propiedad: 25119041 - 93051 Regensburg**

## **Contacto con el socio**

**Para más información, diríjase a su persona de contacto:**

**Gerald Loers**

---

**Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg**

**Tel.: +49 941 - 44 80 26 0**

**E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)**

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

---

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