

**Regensburg**

???????? - ?????????? ????????????? 1 ?????????? ??????  
??? ?????????????????? ??? ?? ?????????????? – ??  
????????????? ??????????!

Αριθμός ακινήτου: 25119041



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 110.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 30 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 1

Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??????? ???????????
- ??? ?????? ???????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ???????????????
- ??????????????? ??????????????????

Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg

?? ??? ??????

???????? ?????????	25119041	???? ??????	110.000 EUR
???????????	ca. 30 m <sup>2</sup>	???????????	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
???????	3		
?????????	1		
?????????? ???	1	???? ????????????	2024
??????????		????????? ????????????	???????
??????????	1	???????	?????, ??????????????? ?????????, ???????????
???? ?????????????	1983		



Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg

?? ????????



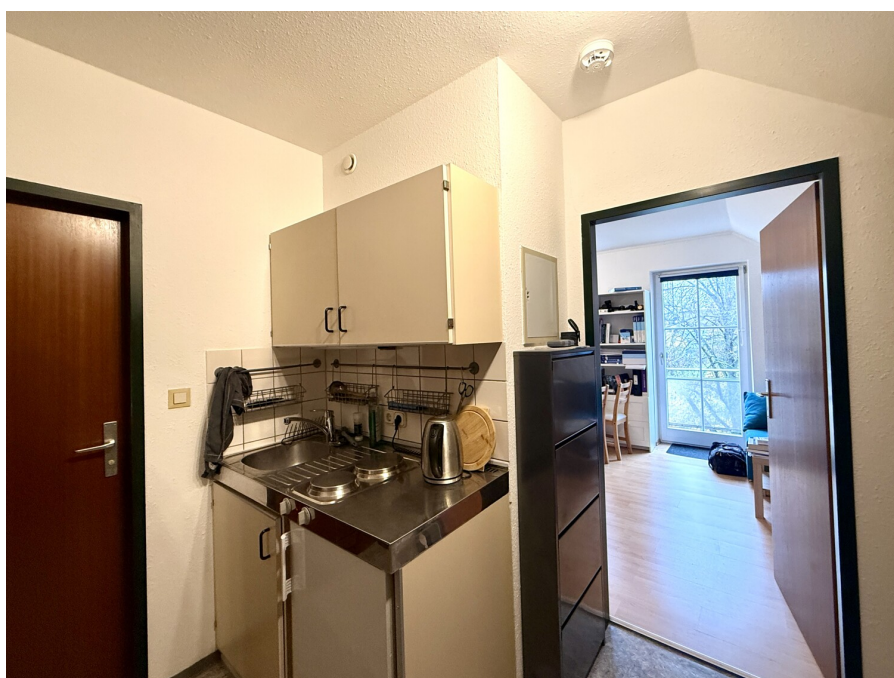
Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg

?? ????????



Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg**

**???** **?????** **?????????**

**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. 29,3m<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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg**

**?????????????? ???? ????????**

**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**

**Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg**

**???** **???** **???** **???????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg**

**????? ?????????????**

**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.**

**Αριθμός ακινήτου: 25119041 - 93051 Regensburg**

**?????????? ???????????????**

?? ?????????????? ?????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

**Gerald Loers**

---

**Galgenbergstraße 11, 93053 Regensburg**

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

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

???? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

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