

Neutraubling

Drei-Zimmer-Wohnung mit Loggia, schönem Grundriss und attraktivem Gestaltungspotenzial in Neutraubling

Codice oggetto: 26119024



PREZZO D'ACQUISTO: 145.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 66 m² • VANI: 3

Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

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

Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

A colpo d'occhio

Codice oggetto	26119024
Superficie netta	ca. 66 m ²
Piano	2
Vani	3
Camere da letto	1
Bagni	1
Anno di costruzione	1962

Prezzo d'acquisto	145.000 EUR
Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Necessita ristrutturazione
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Giardino / uso comune, Balcone

Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
Certificazione energetica valido fino a	17.07.2028
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	87.00 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	C
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1962

Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

La proprietà



Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

La proprietà



Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

La proprietà



Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

La proprietà



Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

La proprietà



Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

La proprietà



Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

La proprietà



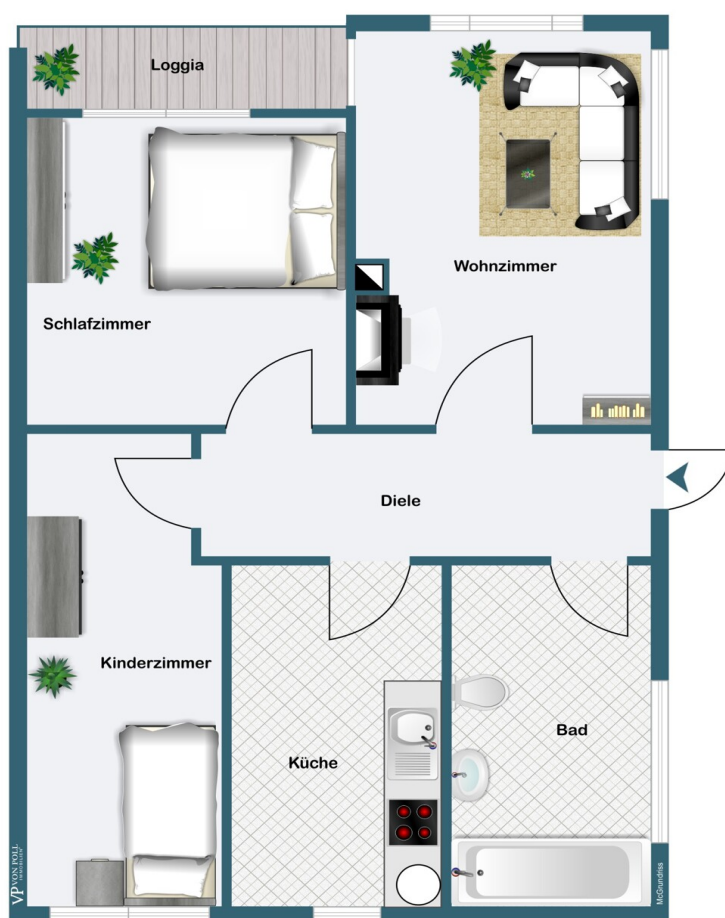
Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

La proprietà



Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

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: 26119024 - 93073 Neutraubling

Una prima impressione

Diese gut geschnittene Drei-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer ruhigen und angenehm gewachsenen Wohnlage von Neutraubling. Das gepflegte Mehrfamilienhaus präsentiert sich in einem ordentlichen Gesamtzustand und wird von einer sehr guten Hausverwaltung betreut – eine solide Grundlage für Eigennutzer ebenso wie für Kapitalanleger.

Die Wohnung liegt im zweiten Obergeschoss und überzeugt vor allem durch ihre klassische, gut nutzbare Raumaufteilung, helle Zimmer und eine schöne Loggia mit Ausrichtung zur sonnigen Südseite. Aktuell befindet sich die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet dadurch jedoch zugleich die attraktive Möglichkeit, sie nach eigenen Vorstellungen neu zu gestalten und in ein modernes, behagliches Zuhause zu verwandeln.

Bereits beim Betreten empfängt eine langgezogene Diele, von der aus die einzelnen Räume praktisch erschlossen werden. Das Tageslichtbad ist mit einer Badewanne ausgestattet und bietet eine gute Grundlage für eine zeitgemäße Modernisierung. Die separate Küche verfügt über ausreichend Platz für eine Küchenzeile sowie einen kleinen Essbereich – ideal für den Frühstücksplatz am Morgen oder eine kompakte, funktionale Wohnküche.

Das Herzstück der Wohnung ist das großzügige Wohnzimmer. Große Fensterflächen sorgen für ein helles, freundliches Raumgefühl und schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangt man direkt auf die große Loggia, die einen schönen Blick ins Grüne und in Richtung Süden bietet. Dieser geschützte Außenbereich erweitert den Wohnraum auf sehr angenehme Weise und lädt zu entspannten Stunden im Freien ein.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zum Gartenbereich und bietet gute Stellmöglichkeiten für Bett und Schrank. Ein weiteres Zimmer eignet sich flexibel als Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Gästezimmer oder Hobbyraum. Damit spricht die Wohnung sowohl Paare und kleine Familien als auch Berufstätige mit Homeoffice-Bedarf oder Kapitalanleger an.

Ein besonderer Vorteil liegt in den bereits vorhandenen, neueren Kunststofffenstern mit Doppelverglasung. In Kombination mit einer geschmackvollen Renovierung – etwa durch neue Bodenbeläge, frisch gestaltete Wandflächen, ein modernes Badezimmer und eine zeitgemäße Küche – lässt sich hier mit überschaubarem Aufwand eine sehr schöne, helle und gut nutzbare Wohnung schaffen.

Zur besseren Vorstellung wurden im Exposé ergänzend visualisierte Wohnbeispiele aufgenommen. Diese zeigen, welches Potenzial in den einzelnen Räumen steckt und wie die Wohnung nach einer Modernisierung hell, freundlich und zeitgemäß wirken kann.

Insgesamt handelt es sich um eine attraktive Drei-Zimmer-Wohnung mit guter Grundsubstanz, praktischer Raumaufteilung, sonniger Loggia und schönem Entwicklungspotenzial – eine interessante Gelegenheit für Käufer, die eine Wohnung nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

Dettagli dei servizi

Diese Drei-Zimmer-Wohnung bietet eine schöne Kombination aus ruhiger Lage, guter Hausverwaltung, praktischer Raumaufteilung und echtem Gestaltungsspielraum. Wer eine Wohnung nicht „von der Stange“, sondern mit der Möglichkeit zur eigenen Modernisierung sucht, findet hier eine interessante Gelegenheit mit viel Potenzial.

Nach einer geschmackvollen Renovierung kann hier ein helles, modernes und sehr angenehmes Zuhause entstehen – mit großzügigem Wohnbereich, sonniger Loggia und einem Grundriss, der sich flexibel an unterschiedliche Lebenssituationen anpassen lässt.

Ausstattung und Besonderheiten

- * ruhige, gewachsene Wohnlage in Neutraubling
- * gepflegtes Mehrfamilienhaus mit guter Hausverwaltung
- * Wohnung im zweiten Obergeschoss
- * ca. 66 m² Wohnfläche
- * klassische Drei-Zimmer-Aufteilung
- * großzügiges Wohnzimmer mit großen Fensterflächen
- * große Loggia mit schönem Blick in Richtung Süden
- * Schlafzimmer in ruhiger Lage zum Gartenbereich
- * weiteres Zimmer als Kinder-, Arbeits- oder Gästezimmer nutzbar
- * separate Küche mit Platz für einen kleinen Essbereich
- * Tageslichtbad mit Badewanne
- * langgezogene Diele mit praktischer Erschließung der Räume
- * neuere Kunststofffenster mit Doppelverglasung
- * renovierungsbedürftiger Zustand mit attraktivem Gestaltungspotenzial
- * visualisierte Wohnbeispiele im Exposé zur besseren Vorstellung einer möglichen Modernisierung
- * interessante Option für Eigennutzer, Kapitalanleger oder handwerklich orientierte Käufer

Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

Tutto sulla posizione

Neutraubling zählt zu den gefragten Wohnstandorten im östlichen Landkreis Regensburg und verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur. Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen, gepflegten Wohnlage mit gewachsenem Umfeld und guter Erreichbarkeit der täglichen Versorgung.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in Neutraubling gut vorhanden. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der Nähe zu Regensburg sowie von einer guten Verkehrsanbindung in die umliegenden Gemeinden und Gewerbestandorte. Die Lage eignet sich damit sowohl für Eigennutzer, die ein ruhiges Wohnumfeld mit praktischer Infrastruktur suchen, als auch für Kapitalanleger mit Blick auf eine gut vermietbare Wohnungsgröße.

Codice oggetto: 26119024 - 93073 Neutraubling

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