

Regensburg

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

*Número da propriedade: 26119007*



**PREÇO DE COMPRA: 140.000 EUR • ÁREA: ca. 41,05 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 1.5**

**Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg**

- **Numa vista geral**
- **O imóvel**
- **Dados energéticos**
- **Plantas dos pisos**
- **Uma primeira impressão**
- **Detalhes do equipamento**
- **Tudo sobre a localização**
- **Pessoa de contacto**

Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg

## Numa vista geral

Número da propriedade	26119007
Área	ca. 41,05 m <sup>2</sup>
Quartos	1.5
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1973
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre, 12500 EUR (Venda)

Preço de compra	140.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,6775% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernização / Reciclagem	2020
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Fonte de Energia	Gás	Consumo final de energia	135.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	27.06.2029	Classificação energética	E
		Ano de construção de acordo com o certificado energético	1973

Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg

## O imóvel



Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

**Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg**

## Uma primeira impressão

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

**Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg**

## **Detalhes do equipamento**

**Ausstattung – Überblick**

**1,5-Zimmer-Wohnung**

**ca. 41 m<sup>2</sup> 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**

**Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg**

## **Tudo sobre a localização**

### **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:**

**Número da propriedade: 26119007 - 93051 Regensburg**

## **Pessoa de contacto**

**Para mais informações, queira contactar a sua pessoa 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)**

*Para o aviso de isenção de responsabilidade da von Poll Immobilien GmbH*

---

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