

Neutraubling

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

Número da propriedade: 26119024



PREÇO DE COMPRA: 145.000 EUR • ÁREA: ca. 66 m² • QUARTOS: 3

Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

- **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: 26119024 - 93073 Neutraubling

Numa vista geral

Número da propriedade	26119024
Área	ca. 66 m ²
Piso	2
Quartos	3
Quartos	1
Casas de banho	1
Ano de construção	1962

Preço de compra	145.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Móveis	Jardim / uso partilhado, Varanda

Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central
Fonte de Energia	Óleo
Certificado Energético válido até	17.07.2028
Aquecimento	Petróleo

Certificado Energético	Certificado de consumo de energia
Consumo final de energia	87.00 kWh/m²a
Classificação energética	C
Ano de construção de acordo com o certificado energético	1962

Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

O imóvel



Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

O imóvel



Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

O imóvel



Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

O imóvel



Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

O imóvel



Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

O imóvel



Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

O imóvel



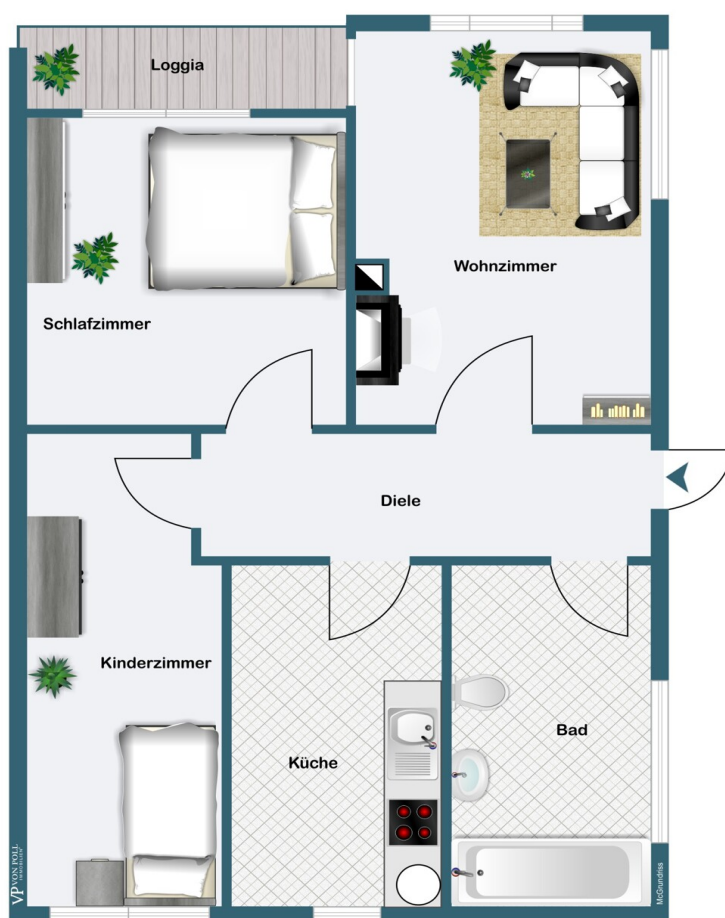
Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

O imóvel



Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

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: 26119024 - 93073 Neutraubling

Uma primeira impressão

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.

Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

Detalhes do equipamento

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

Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

Tudo sobre a localização

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.

Número da propriedade: 26119024 - 93073 Neutraubling

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

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

www.von-poll.com