

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Regensburg

**2 Zi.-DG-Whg. mit ca. 65qm Grundfl. - Top vermietet - ca. 15 Gehmin. v. Domplatz**



Objekt-Nr. **OM-370696**

**Dachgeschosswohnung**

Verkauf: **192.000 €**

Ansprechpartner:  
Wohnungsverkauf-R(at)t-online.de

93059 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	45,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m <sup>2</sup>	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	7.500 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	180 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ideal für Immobilieneinsteiger - unkomplizierte Kapitalanlage - seit 35 J. zuverlässig an eine Einzelperson vermietet!

Zum Verkauf steht eine top vermietete, gemütliche 2-Zi.-DG-Wohnung mit Domblick, in einem ruhigen und gepflegten 8-Parteien-Haus mit sehr geringen Nebenkosten (KEIN Lift! KEINE Tiefgarage!).

Die gut geschnittene Wohnung verfügt zudem über ein Bad mit Fenster sowie ein Kellerabteil.

Zur Wohnung kann ein PKW-Stellplatz (für € 7.500,-) dazu erworben werden.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über einen durchdachten Grundriss!

Das Bad ist hell (Tageslicht durch Fenster) und großzügig, mit weißen Fliesen, Wanne und einem Waschmaschinen-Anschluss ausgestattet.

### **Fußboden:**

Teppichboden, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Vollbad

## Sonstiges

Die Wohnung verfügt über ca. 45qm Wohnfläche/DIN (= ca. 65qm Grundfläche) und kostet € 192.000,-

Inkl. gewünschtem Stellplatz (€ 7.500,-) wäre der Gesamtpreis bei € 199.500,- (Festpreis)

Die Mieteinnahmen betragen mtl. € 530,- kalt zzgl. € 130,- NK/HK (= Warmmiete € 660,-)

Die letzte Mieterhöhung fand zum 01.10.2022 statt.

Das mtl. Hausgeld inkl. NK/HK/Rücklagen beträgt € 180,-

Die Grundsteuer beträgt jährlich ca. € 92,-

Das ursprüngliche Baujahr des Anwesens ist 1964 - 1992 wurde ein komplett neues Dachgeschoß mit insgesamt zwei Eigentumswohnungen geschaffen.

Die Eigentümergemeinschaft verfügt über solide Rücklagen - Das Anwesen wird laufend instand gehalten

und gepflegt.

Die Heizungsanlage (Gaszentralheizung) wurde 2012 kpl. erneuert.

Sanierungen stehen nicht an!

Grundriss und Fotos nicht maßstabsgetreu!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Weitere Fragen und Terminvereinbarungen bitte unter:

Email: [Wohnungsverkauf-R\(at\)t-online.de](mailto:Wohnungsverkauf-R(at)t-online.de)

## Lage

Top Lage! Ca. 15 Gehminuten vom Domplatz entfernt und nur 600m zur Autobahn! Ein Katzensprung in die Innenstadt sowie ins Donau-Einkaufszentrum.

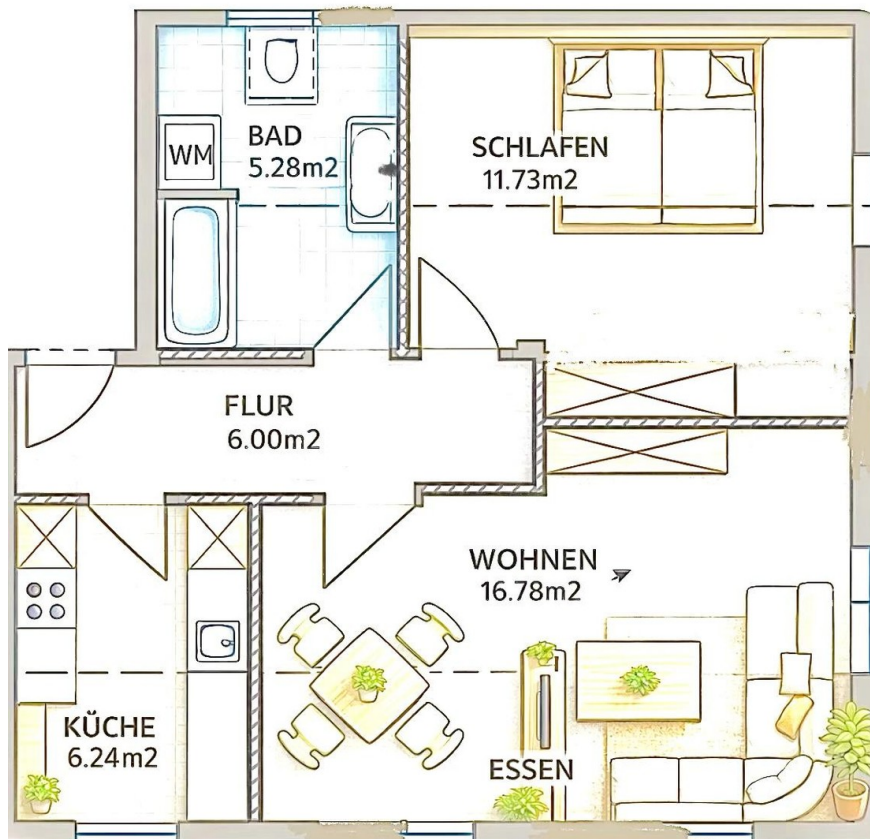
**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	180,20 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



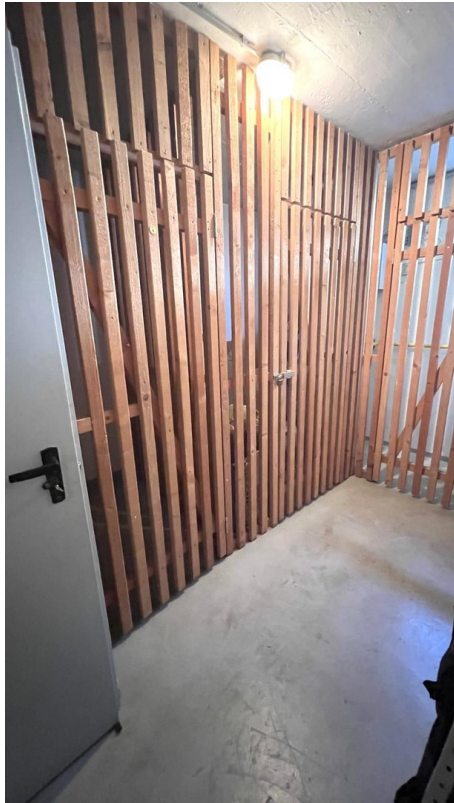
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

