

# Exposé

## Wohnung in Regensburg

### Tolle 2 Zimmer Wohnung mit optimalem Grundriss



Objekt-Nr. OM-423010

#### Wohnung

Verkauf: **225.000 €**

Ansprechpartner:  
Julia Heyer-Pasek

Hermann-Geib-Straße 27  
93053 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1950	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	53,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	7,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	211 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht meine zuverlässig mit Staffelmietvertrag vermietete 2 Zimmer Wohnung.

Der Schnitt ist optimal für alleinstehende, Pärchen oder auch Studenten. Sie stand nie leer und ist somit als Kapitalanlage bestens geeignet.

Die Lage ist top, nur 10 Gehminuten zu den Arcaden, alle Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.

Es gibt eine großzügige Wohnküche inklusive Einbauküche mit neuen Elektrogeräten.

Vom Flur gehen noch das Wohnzimmer, das Schlafzimmer sowie das Tageslichtbad inklusive Badewanne ab. Ein kleiner Abstellraum mit Fenster komplettiert den perfekt genutzten Grundriss.

Geheizt wird über eine Gaszentralheizung inklusive modernem Steuerungspanel (Einbau 2009)

Das Dach wurde gerade erst aufwendig saniert (2025)

Die Fassade wird 2026 fertiggestellt.

Netto Jahreskaltmiete: 7980€

Die Wohnung befindet sich in der Hermann-Geib-Straße.

Verkauf erfolgt ohne Makler (Makler Anfragen werden nicht beantwortet)

Privatverkauf, Irrtümer vorbehalten.

## Ausstattung

Die Wohnung wurde 2009 vollständig renoviert, inklusive Einbau einer Gaszentralheizung mit moderner Steuerung. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten.

Ein Stellplatz ist seit mehreren Jahren zusätzlich angemietet und kann übernommen werden.

### Fußboden:

Laminat, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

## Lage

Die Lage ist top, alles was man zum Leben braucht in unmittelbarer Nähe, Arcaden in 10 min zu Fuß erreichbar.

### Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	113,90 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse

