

Exposé

Dachgeschoßwohnung in Regensburg

**Solide Kapitalanlage in Regensburg – 3-Zimmer-
Wohnung, provisionsfrei**



Objekt-Nr. OM-424679
Dachgeschoßwohnung

Verkauf: **375.000 €**

Ansprechpartner:
Natalie Schlack

Metzer Str.
93057 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2016	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	62,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Garagen	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wohnung, provisionsfrei

Kaufpreis: 375.000 € VB

Lage: 93057 Regensburg

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung stellt eine nachhaltige und wertstabile Investition in einem gefragten Regensburger Wohnumfeld dar. Dank Baujahr 2016, kleinem Mehrfamilienhaus und attraktiver Lage eignet sich das Objekt ideal zur Eigennutzung oder als werthaltige Kapitalanlage.

Investment-Highlights

- Provisionsfreier Erwerb – reduzierter Einstiegspreis
- Nur 3 Wohneinheiten → geringe Instandhaltungsrisiken
- Baujahr 2016 / neuwertiger Zustand
- Sehr gute Vermietbarkeit durch 3-Zimmer-Grundriss
- Balkon + Gartenanteil (Sondernutzungsrecht)
- Garagenkosten 15.000,00 €
- Gefragte Stadtrandlage Regensburg
- Geringes Hausgeld (200 €)

Objektbeschreibung

Die ca. 62,5 m² große 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses in Massivbauweise. Die Immobilie überzeugt durch eine moderne Ausstattung, hohe Decken und bodentiefe Fenster, was sie besonders attraktiv macht.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine elegante Granittreppe, die den hochwertigen Charakter des Objekts bereits beim Betreten unterstreicht. Der offene Wohn-/Essbereich mit Zugang zum Ostbalkon, ein gut geschnittenes Schlafzimmer sowie ein flexibel nutzbares Büro- oder Kinderzimmer sorgen für eine breite Zielgruppe. Das moderne Tageslichtbad mit Badewanne sowie dreifach verglaste Fenster unterstreichen den zeitgemäßen Standard.

Beheizt wird das Gebäude über eine Gaszentralheizung. Eine Garage erhöht die Vermietungssicherheit zusätzlich.

Ausstattung

Ausstattung

- Massivbauweise
- Balkon & Westgarten (Sondernutzungsrecht)
- Hochwertiges Tageslichtbad
- Fliesen-, Granit- und Laminatböden
- 3-fach verglaste Kunststofffenster
- Separater Eingang
- Satelliten- & DSL-Anschluss

Energie

- Energieausweis: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: C
- Endenergieverbrauch: 92,40 kWh/(m²·a)
- Energieträger: Gas

Fußboden:
Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:
Balkon, Einbauküche

Lage

Lage & Vermietungspotenzial

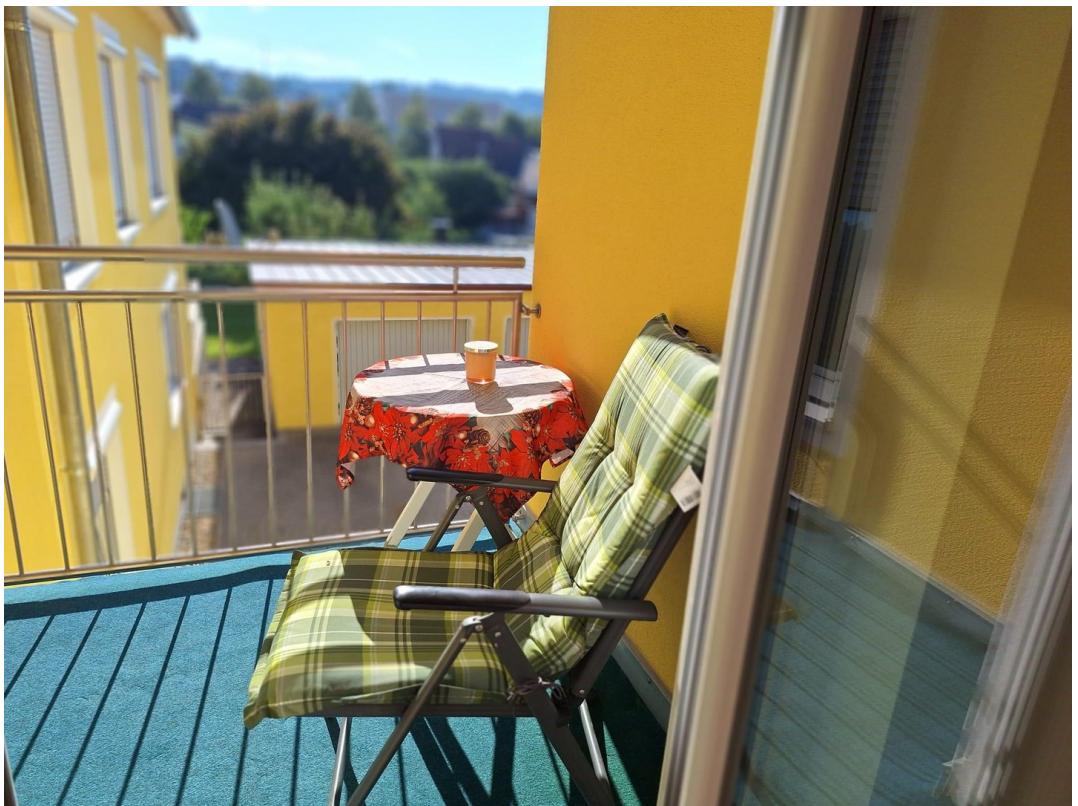
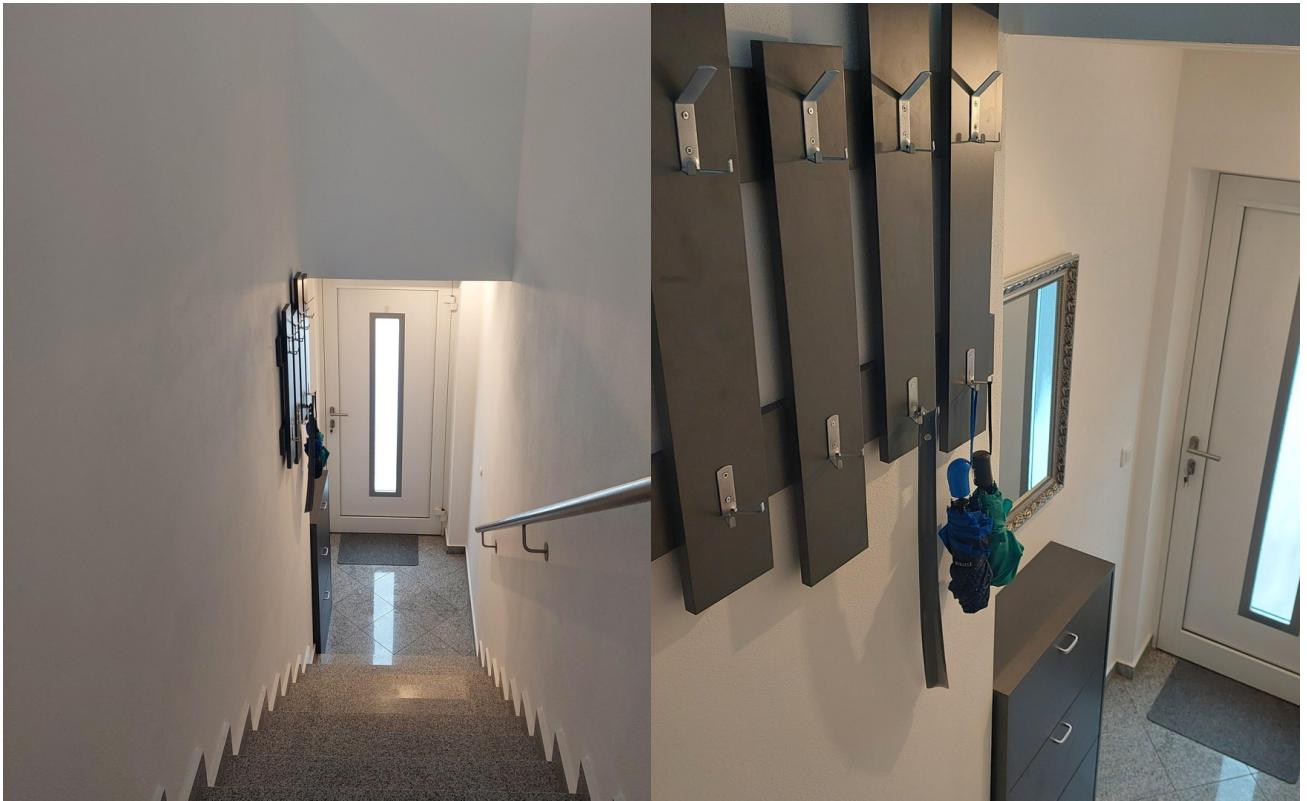
Die Wohnung liegt in einer beliebten Stadtrandlage von Regensburg mit hervorragender Infrastruktur.

DEZ, Gewerbegebiet, Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und ÖPNV sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Kombination aus Nähe zur Stadt, Grünanlagen und guter Anbindung sorgt für dauerhafte Nachfrage auf dem Mietmarkt.

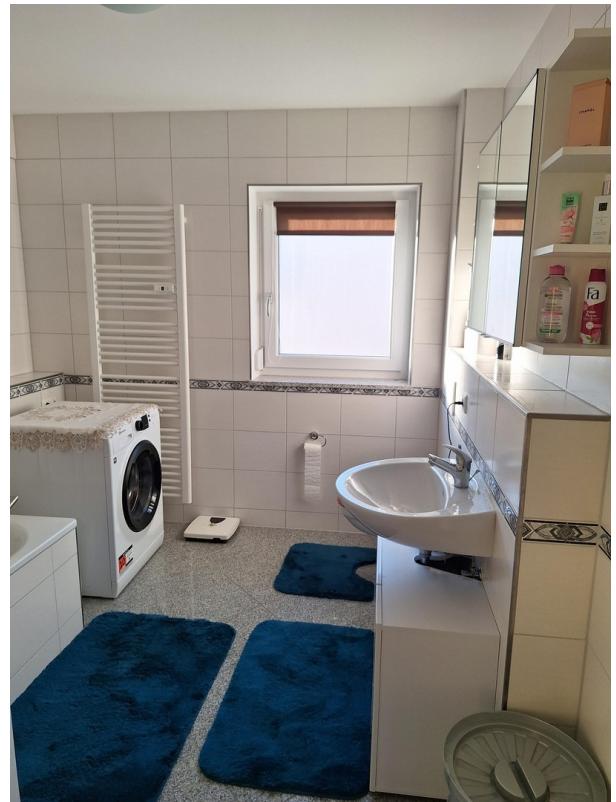
Weitere Angaben

- Verfügbar ab: sofort
- Objektzustand: neuwertig

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

Obergeschoß-Grundriss

