

Exposé

Wohnung in Regensburg

Renditeobjekt: 2 Zimmerwohnung mit Balkon in top Lage



Objekt-Nr. OM-429169

Wohnung

Verkauf: **252.000 €**

Friedenstraße 12b
93053 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	45,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Fernwärme	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	209 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2004 bietet auf ca. 45 m² eine ideale Aufteilung für das moderne Stadtleben. Besonders hervorzuheben ist das aktuelle Nutzungskonzept: Die Wohnung ist erfolgreich als 2er-WG vermietet und erwirtschaftet eine hervorragende Kaltmiete von 900 € pro Monat.

Das Interieur überzeugt durch Funktionalität und Qualität: Im Jahr 2025 wurde eine brandneue Einbauküche inklusive Spülmaschine installiert. Zur teilmöblierten Ausstattung gehören zudem ein Kühlschrank sowie ein gemütlicher Esstisch mit Stühlen. Ein absolutes Highlight im urbanen Raum ist die Terrasse mit direktem Zugang zur Gartennutzung – ein privater Rückzugsort im Grünen.

Energetisch ist die Immobilie mit Fernwärme und einem hervorragenden Energiekennwert von 71,8 kWh (Effizienzklasse B) zukunftssicher aufgestellt.

Ausstattung

Wichtige Fakten im Überblick:

Ort: 93053 Regensburg, Friedenstraße

Fläche: ca. 45 m²

Zimmer: 2

Mieteinnahmen: 900 € kalt p.M. (vermietet als WG)

Energie: Effizienzklasse B (71,8 kWh / Fernwärme)

Besonderheit: Neue Küche (2025), Terrasse & Gartennutzung

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Aufzug, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

„Zentral, grün und bestens angebunden – Regensburg Kasernenviertel“

Die Wohnung befindet sich in der Friedenstraße (93053 Regensburg) und genießt damit eine erstklassige Lage südöstlich der Altstadt. Die unmittelbare Nähe zur Universität Regensburg und der OTH macht diesen Standort besonders attraktiv für Studenten und junge Berufstätige.

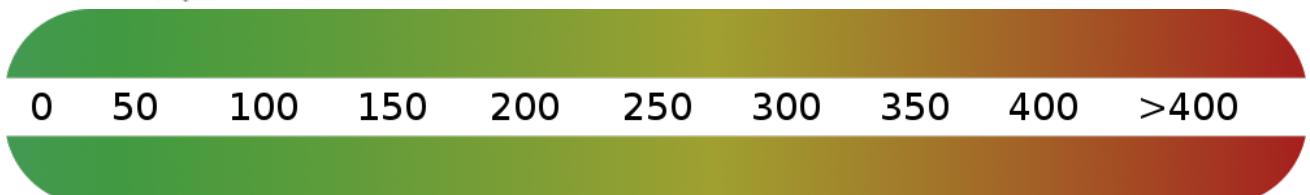
Die Infrastruktur ist exzellent: Einkaufsmöglichkeiten (Arcaden), Ärzte und Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal, und auch die Autobahnen A3/A93 sind in wenigen Minuten erreichbar. Hier wohnen Sie zentral und dennoch ruhig, mit dem grünen Stadtpark oder den Grünflächen der Umgebung direkt vor der Tür.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	71,80 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

