

Exposé

Wohnung in Regensburg

**Kernsanierte 3-Zimmerwohnung 4,14% Rendite,
vermietet, Provisionsfrei, Regensburg**



Objekt-Nr. OM-448204

Wohnung

Verkauf: **319.000 €**

93059 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Zustand	saniert
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	70,94 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	3. OG
Hausgeld mtl.	198 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese hochwertig kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung bietet eine ideale Kapitalanlage mit sofortigen Mieteinnahmen.

Die Wohnung ist bereits sehr gut vermietet, wodurch Sie direkt ab dem ersten Tag Einnahmen erzielen – ohne Leerstandsrisiko.

Zusätzlich sorgt eine bestehende Hausverwaltung sowie Hausmeisterservice für einen geringen Verwaltungsaufwand.

Ideal für Investoren, die eine nahezu passive Kapitalanlage suchen

Miete & Rendite

Kaltmiete (inkl. Einbauküche): 1.100 € / Monat

Jahresnettokaltmiete: 13.200 €

Bruttorendite: ca. 4,14 %

Staffelmietvertrag vorhanden = steigende Einnahmen

Ausstattung & Sanierung

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert:

Wände komplett neu verputzt und gestrichen

Elektrik vollständig erneuert

Wasser- und Abwasserleitungen komplett neu

Zuleitungen vollständig erneuert

Fenster renoviert / überarbeitet

Hochwertige Bodenbeläge

Modernes Bad mit Dusche

Neue Türen

Große Fensterflächen

Einbauküche im Mietpreis enthalten

Balkon

Keller

Technisch und optisch auf sehr modernem Stand

Objektdaten

Wohnfläche: ca. 70,94 m²

Zimmer: 3

Baujahr: ca. 1960

Heizung: Gas-Etagenheizung

Hausgeld: ca. 198 € / Monat

Energieklasse: D

Ausstattung

Ausstattung & Sanierung

Die Wohnung wurde umfassend kernsaniert:

Wände komplett neu verputzt und gestrichen

Elektrik vollständig erneuert

Wasser- und Abwasserleitungen komplett neu

Zuleitungen vollständig erneuert

Fenster renoviert / überarbeitet

Hochwertige Bodenbeläge

Modernes Bad mit Dusche

Neue Türen

Große Fensterflächen

Einbauküche im Mietpreis enthalten

Balkon

Keller

Technisch und optisch auf sehr modernem Stand

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Highlights

- ✓ 4,14 % Rendite in Regensburg
- ✓ Sofort vermietet (1.100 € monatlich)
- ✓ Staffelmiete → automatische Mietsteigerung
- ✓ Kernsaniierung inkl. Leitungen & Elektrik
- ✓ Fenster bereits überarbeitet
- ✓ Hausverwaltung + Hausmeister vorhanden
- ✓ Provisionsfrei → höhere Eigenkapitalrendite
- ✓ Sehr gute Vermietbarkeit (auch WG geeignet)

—

Sonstiges

Verkauf erfolgt provisionsfrei direkt vom Eigentümer.

Lage

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohnlage im südlichen Regensburg (Kasernenviertel).

Ruhiges und gepflegtes Wohnumfeld

Sehr gute Infrastruktur (Einkaufen, Ärzte, Schulen)

Schnelle Anbindung an Innenstadt & Hauptbahnhof

Hohe Mietnachfrage

Perfekt für langfristige Vermietung und stabile Wertentwicklung

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

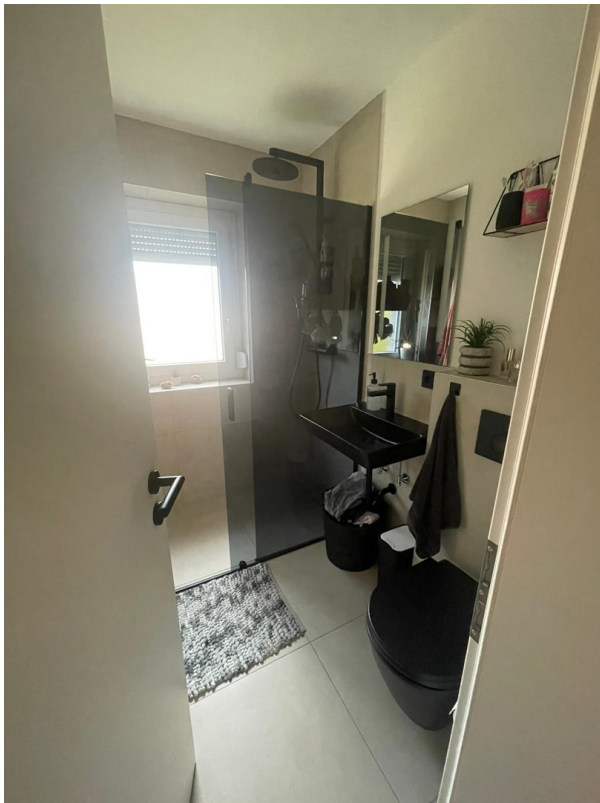
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	119,00 kWh/(m ² a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



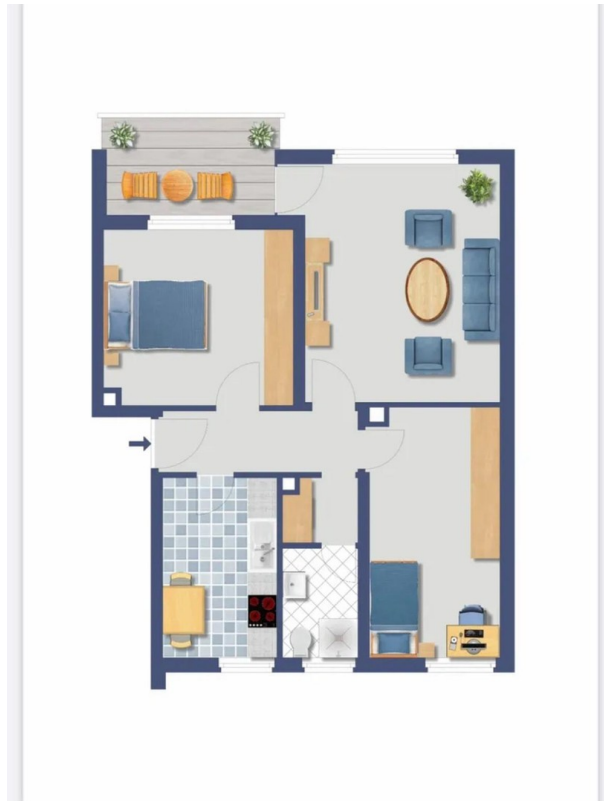
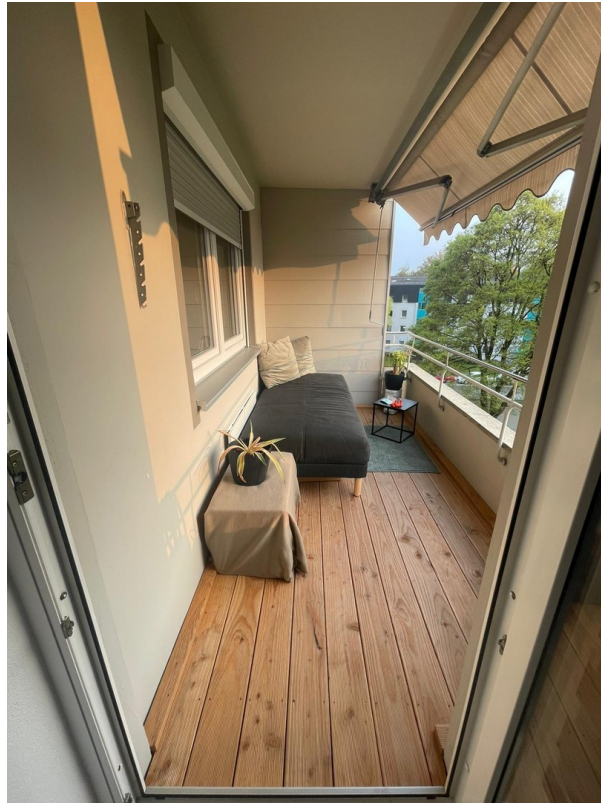
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

