

Exposé

Penthouse in Regensburg

3-Zi.-Dachterrassenwohnung (3. OG) mit ca. 20m² Südwest-Terrasse - provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-462786

Penthouse

Verkauf: **689.900 €**

Ansprechpartner:
Thomas Wiesbeck

Landshuter Straße 92
93053 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	99,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	6,00 m ²	Etage	3. OG
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	4
Preis Garage/Stellpl.	23.999 €	Heizung	Zentralheizung
Hausgeld mtl.	330 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wunschlos glücklich - Qualität zum fairen Preis:

3-Zi.-Dachterrassenwohnung (3. OG) mit ca. 20m² Südwest-Terrasse, Lift & 4 XXL-Stellplätzen (Erstbezug 06/2016)

BITTE KEINE MAKLERANFRAGEN

Diese gepflegte 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Südwest-Terrasse befindet sich im 3. Obergeschoss eines modernen Mehrparteienhauses (Baufertigstellung 2016) im Regensburger Kasernenviertel. Die Wohnung ist barrierefrei vom Hauseingang bis in alle Räume erreichbar und über einen Aufzug erschlossen. Sie ist sofort bezugsfrei. Der Verkauf erfolgt direkt durch den Eigentümer, es fällt keine Maklerprovision an. Der Grundriss ist funktional und klar gegliedert. Mit ca. 99 m² Wohnfläche, einer großen Terrasse und vier überbreiten Tiefgaragenstellplätzen mit eigener Steckdose eignet sich die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch als Kapitalanlage.

Eckdaten

- Baujahr: 2014 lt. Energieausweis, Fertigstellung und Erstbezug 2016
- Endenergieverbrauch lt. Energieausweis 70,6 - Energieträger: Erdgas
- Wohnfläche: ca. 99 m²
- Zimmer: 3
- Etage: 3. OG
- Aufzug: ja
- Barrierefrei: ja
- Terrasse: ca. 20 m², Südwest, halb überdacht
- 4 XXL-Tiefgaragenstellplätze: Fest zum Objekt zugehörig, komfortable Überbreite, jeweils mit eigener 230V-Steckdose ausgestattet (zzgl. zum Wohnungspreis) mit hohem Vermietungspotenzial mindestens ca. 75 Euro monatlicher Renditechance
- Haus: 22 Wohneinheiten
- Hausgeld: 330 € inkl. Heizkosten monatlich - davon 240 € + Grundsteuer auf Mieter umlegbar
- Bezug: sofort möglich

Außenfläche

Die ca. 20 m² große Südwest-Terrasse ist teilweise abgemauert, nicht einsehbar und mit einer hochwertigen Markise (Lewens, mit Windsensor) ausgestattet. Ein Balkonkraftwerk ist installiert.

Ausstattung

Ausstattung

- Fußbodenheizung in allen Wohnräumen
- Kontrollierte Wohnraumbelüftung
- Schallschutzfenster der Klasse 5
- Biologischer Vinylboden

- SmartHome-ready mit extra vielen durchdacht platzierten Steckdosen für smarte Beleuchtung & Audiogeräte
- Tageslichtbad raumhoch gefliest mit bodengleicher übergroßer Echtglas-Rainshower-Dusche mit UP-Armatur, Dusch-WC und Handtuchheizkörper
- Hochwertige Sanitärobjekte namhafter Hersteller (Geberit, Hansgrohe, Laufen)
- Zusätzliches Gäste-WC mit Urinal
- Separater Abstellraum
- Speisekammer neben der Küche
- Waschmaschinenanschluss im Bad und im Keller
- Einbauküche mit Markengeräten (Backofen und Geschirrspüler in ergonomischer Höhe, LeMans Ecke)
- Maßgefertigte Einbaumöbel vom Schreiner im Schlafzimmer
- Deckenhöhe ca. 2,50 m
- Gedämmter, nicht ausgebauter Dachboden oberhalb der Wohnung (kein Wohnraum)
- Glasfaseranschluss
- Eigener Kellerraum, Fahrradkeller & Allgemeingarten zur Mitbenutzung
- Photovoltaik- und Solaranlage auf dem Dach
- Zentrale Kalkschutzanlage im Haus
- Hausmeisterservice
- Fest installierte Deckenleuchten in allen Räumen
- Keller und Außenwände Massivbauweise (Stahlbetondecken, Ziegelmauerwerk/Poroton)
- Wohnungstrennwände aus Großblockziegeln und Betonhalbfertigteilen mit Stahlbetonmassivdecken

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Sonstiges

Gesamtkosten:

Wohnung 99m²+Kellerabteil: 689.900,- Euro

4 TG-Stellplätze: à 23.999,- Euro

Sowie Ablöse Einbauküche, Schreinermöbel im Schlafzimmer, Waschtischunterschrank im Bad, Garderobe, Deckenlampen, extra breite Markise mit Windsensor, Sichtschutz & Balkonkraftwerk

Interesse? Erste Fragen gerne erst einmal per Mail oder einfach einen Besichtigungstermin vereinbaren!

Lage

Lage

Die Wohnung liegt im Kasernenviertel (93053 Regensburg) mit guter Anbindung:

- Bushaltestellen in unmittelbarer Nähe

- Innenstadt in ca. 25 Minuten fußläufig erreichbar
- Supermärkte, Ärztehaus, Pizzeria, Cafés, Krankenhaus und Sportpark Ost in kurzer Distanz
- Ruhige, gepflegte Wohnanlage

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	70,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B

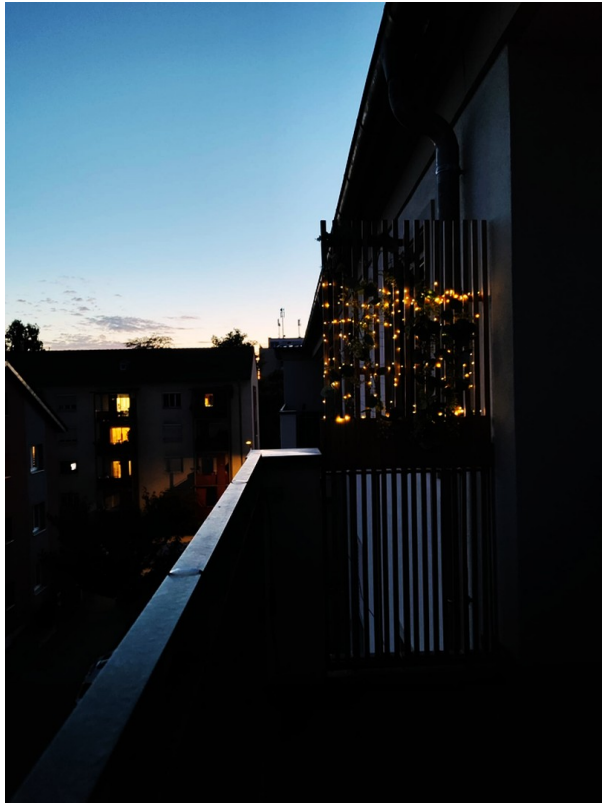


Exposé - Galerie



Aussicht Balkon

Exposé - Galerie



Großer Abstand



Balkon rechts



Wohnzimmer mit Surroundanlage

Exposé - Galerie



Küche mit Essecke



Speisekammer

Exposé - Galerie



Flur



Bad mit Dusch-WC

Exposé - Galerie



Bad Echtglas-Dusche



Gäste-WC mit Urinal



Gäste-WC Waschbecken

Exposé - Galerie



Büro



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer - Einbauschränk



Ausblick abends

Exposé - Grundrisse



BAUBESCHREIBUNG

HERMI
Wohnbau GmbH
Neuer - Eigentumswohnungen
Renovierungen - Mietobjekte - Immobilien

WOHNANLAGE „MAISON LAMORAL“ REGENSBURG 2. Ansichten

Norden:



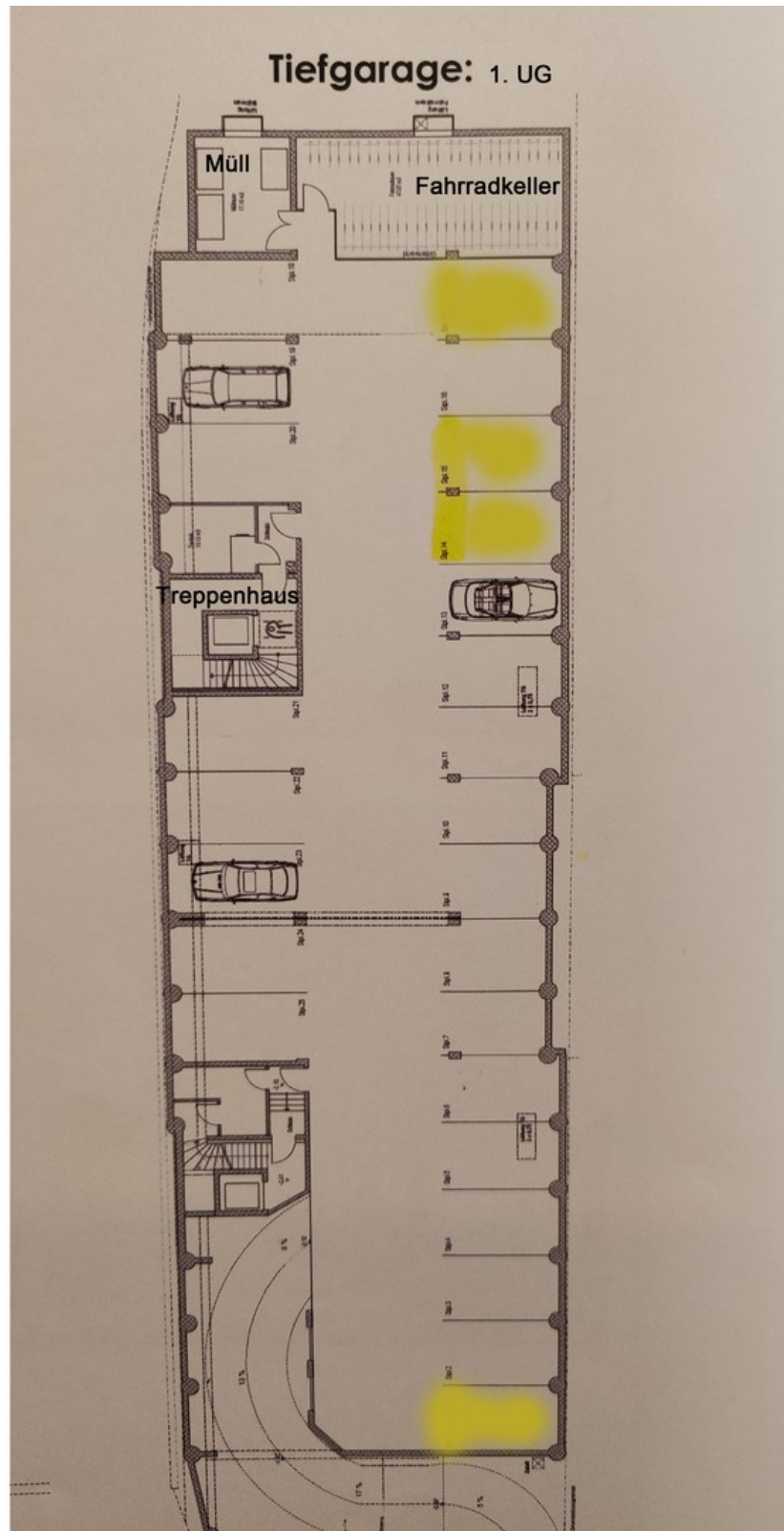
Süden:



Ansichten - Exposé

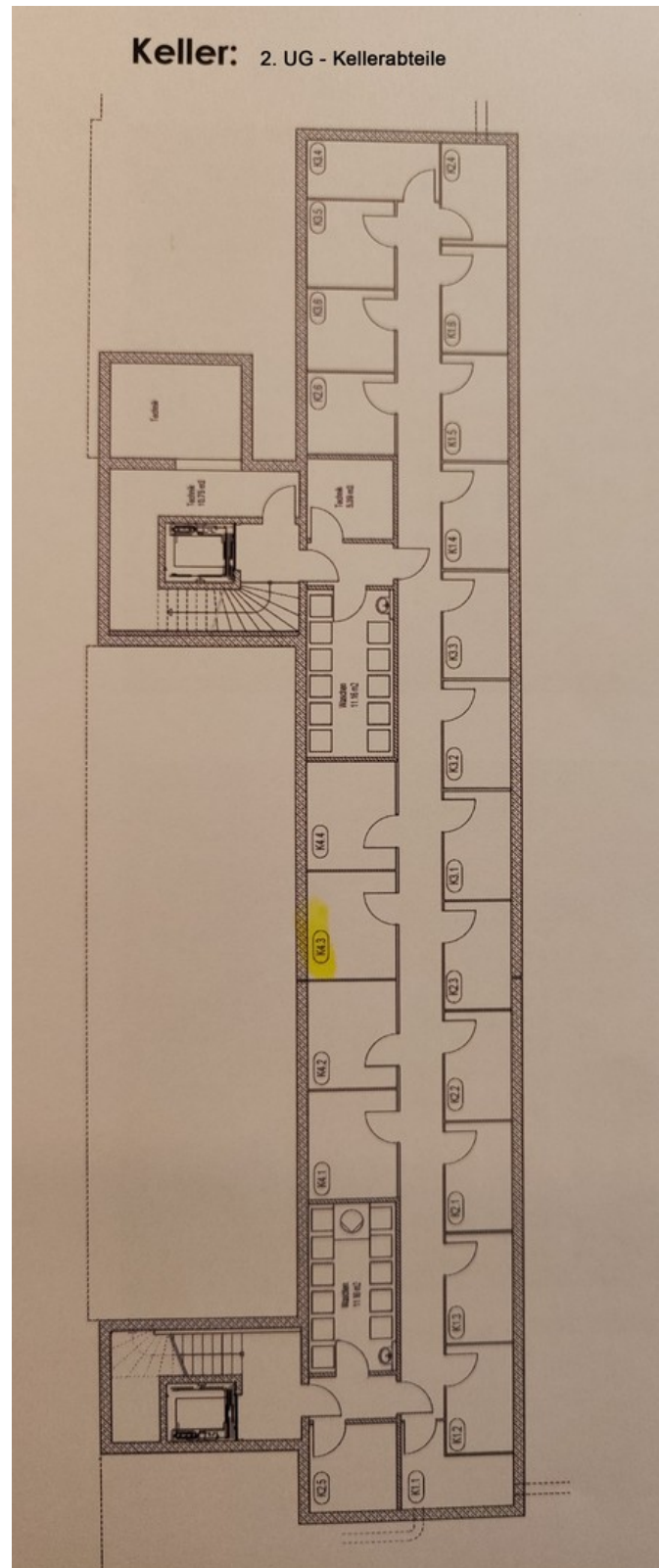
Exposé - Grundrisse

4 zugehörige Stellplätze
gelb markiert



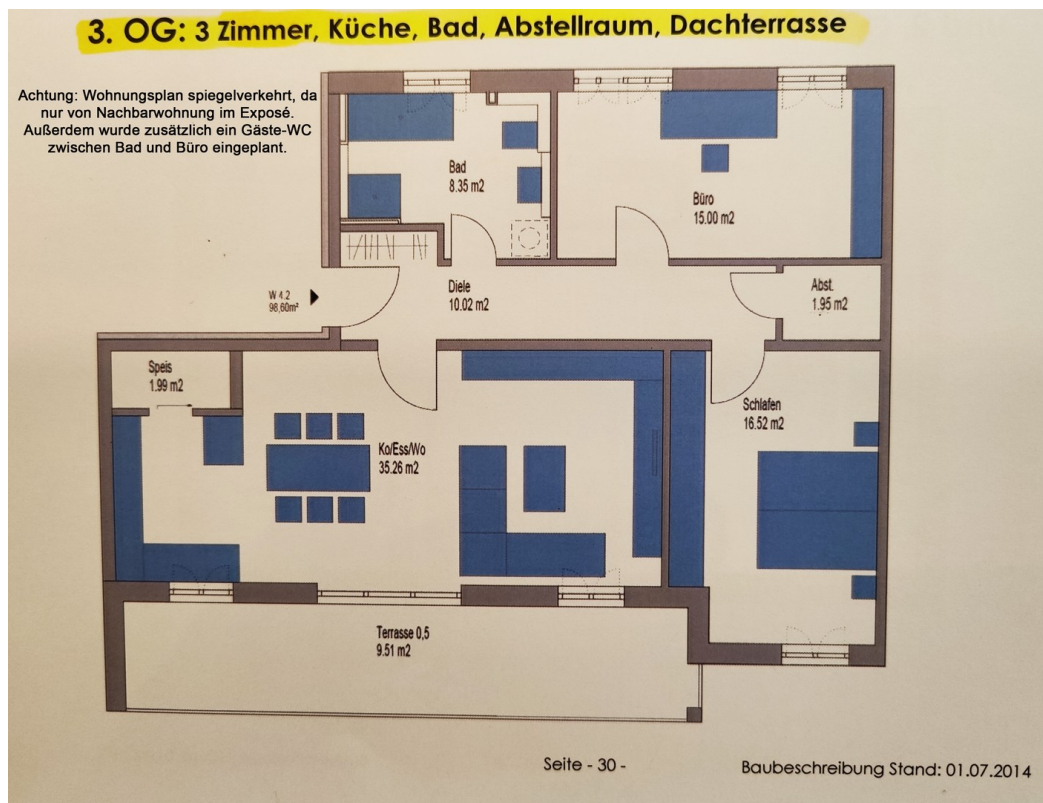
Tiefgaragenstellplätze

Exposé - Grundrisse



Großes Kellerabteil

Exposé - Grundrisse



Grundriss spiegelverkehrt