

Exposé

Wohnung in Regensburg

Charmante 1-Zimmer-Wohnung mit großem Balkon & Einbauküche – ruhig & grün im Westenviertel



Objekt-Nr. OM-471538

Wohnung

Verkauf: **179.000 €**

Ansprechpartner:
Andreas Zeitler

93049 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1960	Übernahme	sofort
Etagen	5	Zustand	modernisiert
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	38,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Hausgeld mtl.	176 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 1-Zimmer-Wohnung (1 ZKB) im Hochparterre des ruhigen Hinterhauses überzeugt mit einem durchdachten, großzügigen Grundriss auf 38,38 m². Der helle Wohn-/Schlafraum öffnet sich zum großen, ruhigen Balkon (ca. 8,5 m²) zur begrünten Gartenseite – ideal zum Draußensitzen. Ungewöhnlich für diese Größe ist der separate, großzügige Flur (6,2 m²) mit praktischem Einbauschränk.

Über nur nur sieben Stufen erreichbar – bequem, auch altersgerecht. Die Wohnung ist frei und sofort beziehbar und eignet sich ideal für Singles, Pendler oder als Kapitalanlage in der gefragten Uni- und Klinikstadt Regensburg.

Weitere Pluspunkte:

- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer
- Keine Sonderumlage, solide gefüllte Instandhaltungsrücklage, gepflegte und aktiv verwaltete Eigentümergemeinschaft
- Günstiges Hausgeld von nur 176 €/Monat
- Attraktiv als Kapitalanlage: erzielbare Kaltmiete rund 575–615 €/Monat (ca. 4 % Bruttorendite zum Startpreis)

Über Ihre Anfrage und einen persönlichen Besichtigungstermin freue ich mich.

Ausstattung

- Vollständige Einbauküche mit Backofen und Kühlschrank
- Vollbad mit Badewanne
- Erneuerte, doppelverglaste Kunststofffenster
- Kältebrückensanierung 2024 (energetisch aufgewertet, wohngesund)
- Großer Balkon (ca. 8,5 m²) zur ruhigen Gartenseite
- Eigenes Kellerabteil
- Gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum im Haus
- Gartenmitnutzung sowie Fahrradstellplatz
- Separater, großzügiger Flur mit Einbauschränk
- Hochparterre, über 7 Stufen erreichbar
- Zustand: gepflegt/modernisiert

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

Weitere Unterlagen (Teilungserklärung, Protokolle der Eigentümerversammlungen, aktuelle Hausgeldabrechnung, Wirtschaftsplan) stelle ich ernsthaften Kaufinteressenten gerne zur Verfügung.

Lage

Die Wohnung liegt im beliebten Westenviertel von Regensburg – einem grünen, familienfreundlichen und zugleich zentrumsnahen Stadtteil. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Cafés und Restaurants sind bequem erreichbar, ebenso Ärzte und Apotheken.

Die Anbindung ist sehr gut: Bushaltestellen in der Nähe bringen Sie schnell in die Innenstadt, zur Universität, zum Universitätsklinikum und zum Hauptbahnhof. Für Autofahrer ist die Autobahn (A93/A3) rasch erreichbar – ideal für Pendler.

Grünflächen – wie der große Regensburger Stadtpark (5 Minuten Fußweg) – Spazier- und Radwege an der Donau (5 Minuten Fußweg) sowie die Nähe zur historischen Altstadt runden die hohe Wohn- und Lebensqualität dieser Lage ab.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	130,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Zimmer

Exposé - Galerie



Zimmer



Blick ins Zimmer vom Flur



Blick in die Küche vom Flur

Exposé - Galerie



Flur – Blick Richtung Eingang



Badezimmer

Exposé - Galerie



Bad - Blick Richtung Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche – Blick Richtung Flur



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Treppe zur Wohnung



Wohnungseingang (rechts)

Exposé - Galerie



Treppenhaus



Hauseingang

Exposé - Galerie



Weg zum Haus



Fahrradstellplatz

Exposé - Galerie



Eingang Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Galerie



Gemeinschaftsgarten

Exposé - Grundrisse

