

Exposé

Erdgeschosswohnung in Regensburg

Frisch renovierte 2-Zimmer Wohnung mit Terrasse in Toplage am Galgenberg



Objekt-Nr. OM-476788

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **265.000 €**

93053 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2001	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	renoviert
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	60,98 m²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	Erdgeschoss
Preis Garage/Stellpl.	7.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	199 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von 60,98 m² befindet sich im Erdgeschoss in einem gepflegten Mehrfamilienhaus aus dem Baujahr 2001 in Regensburg.

Die Wohnung wurde 2025 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem zeitgemäßen Zustand. Neue Bodenbeläge sorgen für ein frisches Wohnambiente.

Ein besonderes Highlight ist die Terrasse, die zusätzlichen Wohnkomfort bietet und zum Entspannen im Freien einlädt.

Zur Wohnung gehört zudem ein Duplex-Stellplatz in der Tiefgarage, der bequemes und sicheres Parken ermöglicht.

Die Wohnung ist frei und sofort beziehbar und eignet sich ideal für Singles, Pendler oder als Kapitalanlage mit sehr guter Vermietbarkeit aufgrund der Universitätsnähe.

Ausstattung

- 2 Zimmer
- ca. 60,98 m² Wohnfläche
- Terrasse
- Frisch saniert 2025
- Neue Bodenbeläge
- Tiefgaragenstellplatz

Weitere Pluspunkte:

- Provisionsfrei – direkt vom Eigentümer
- Keine Sonderumlage fällig, solide gefüllte Instandhaltungsrücklage, gepflegte und aktiv verwaltete Eigentümergemeinschaft
- Günstiges Hausgeld von nur 199 €/Monat
- Attraktiv als Kapitalanlage: erzielbare Kaltmiete rund 650-700€ Netto/Monat

Ausstattung

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Keller, Aufzug

Lage

Die Immobilie überzeugt durch ihre sehr gefragte Lage in unmittelbarer Nähe zur Universität Regensburg. Auch die Altstadt ist schnell erreichbar und bietet ein vielfältiges kulturelles und gastronomisches Angebot.

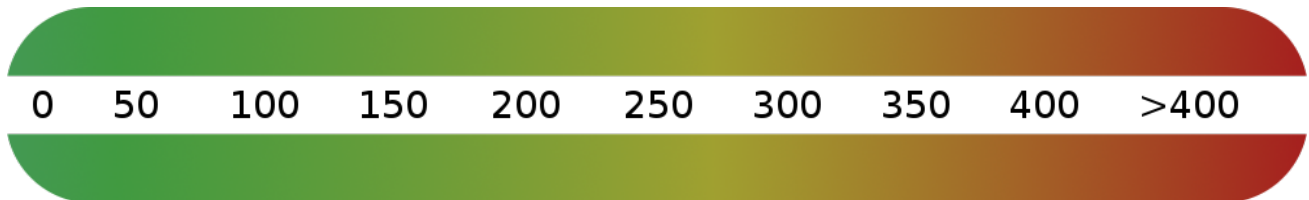
Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich in direkter Umgebung. Dank der Nähe zur Autobahnauffahrt ist eine hervorragende Verkehrsanbindung gegeben.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Endenergiebedarf	79,00 kWh/(m²a)



Exposé - Galerie



Ess- & Wohnbereich

Exposé - Galerie



Ess- & Wohnbereich



Ess- & Wohnbereich

Exposé - Galerie



Wohnbereich



Wohnbereich

Exposé - Galerie

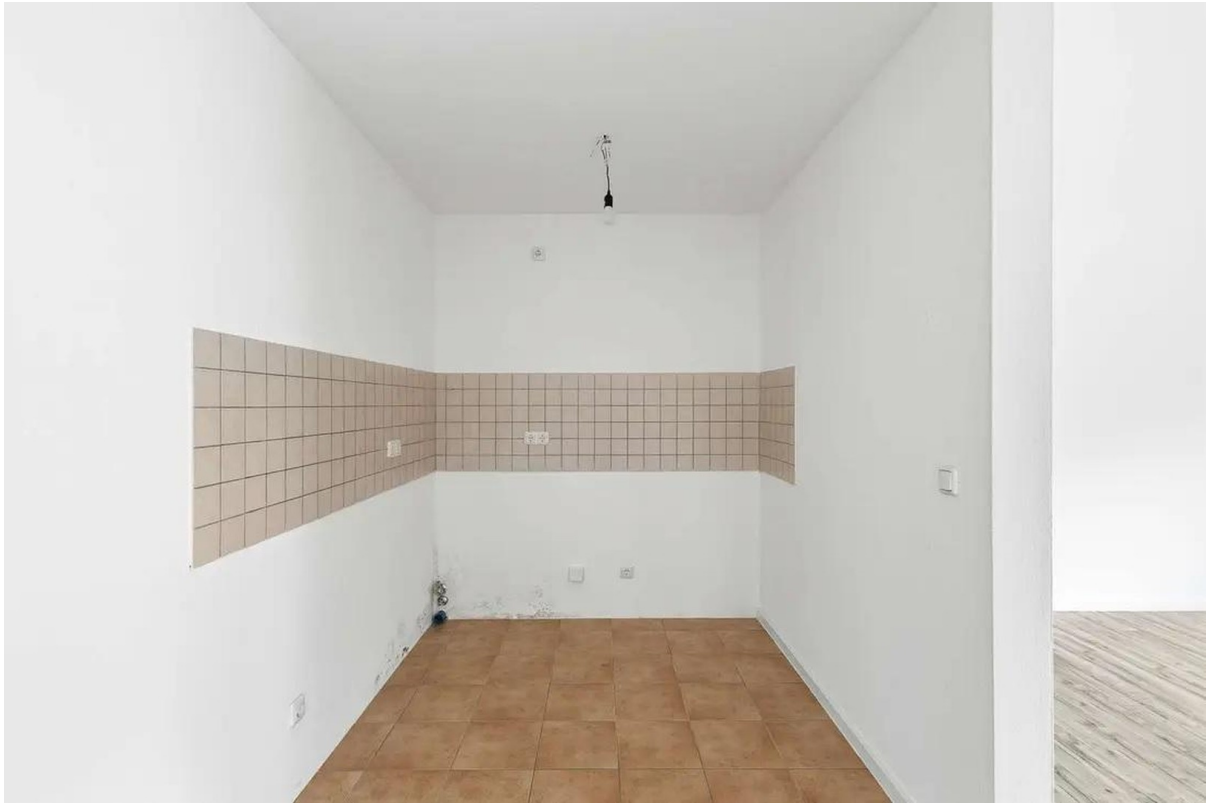


Wohnbereich



Ess- & Wohnbereich

Exposé - Galerie



Küche

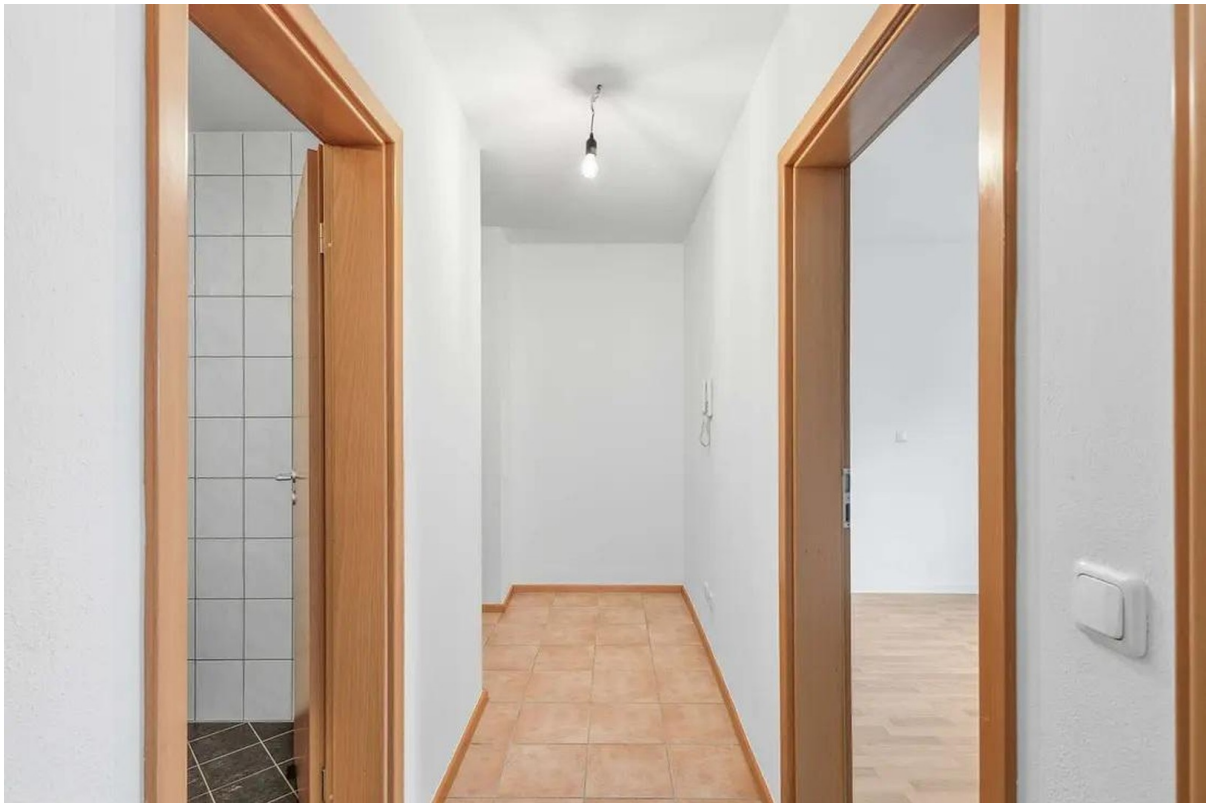


Küche möbliert

Exposé - Galerie



Flur



Flur

Exposé - Galerie



Schafzimmer



Schafzimmer

Exposé - Galerie



Schafzimmer möbliert



Bad

Exposé - Galerie



Bad

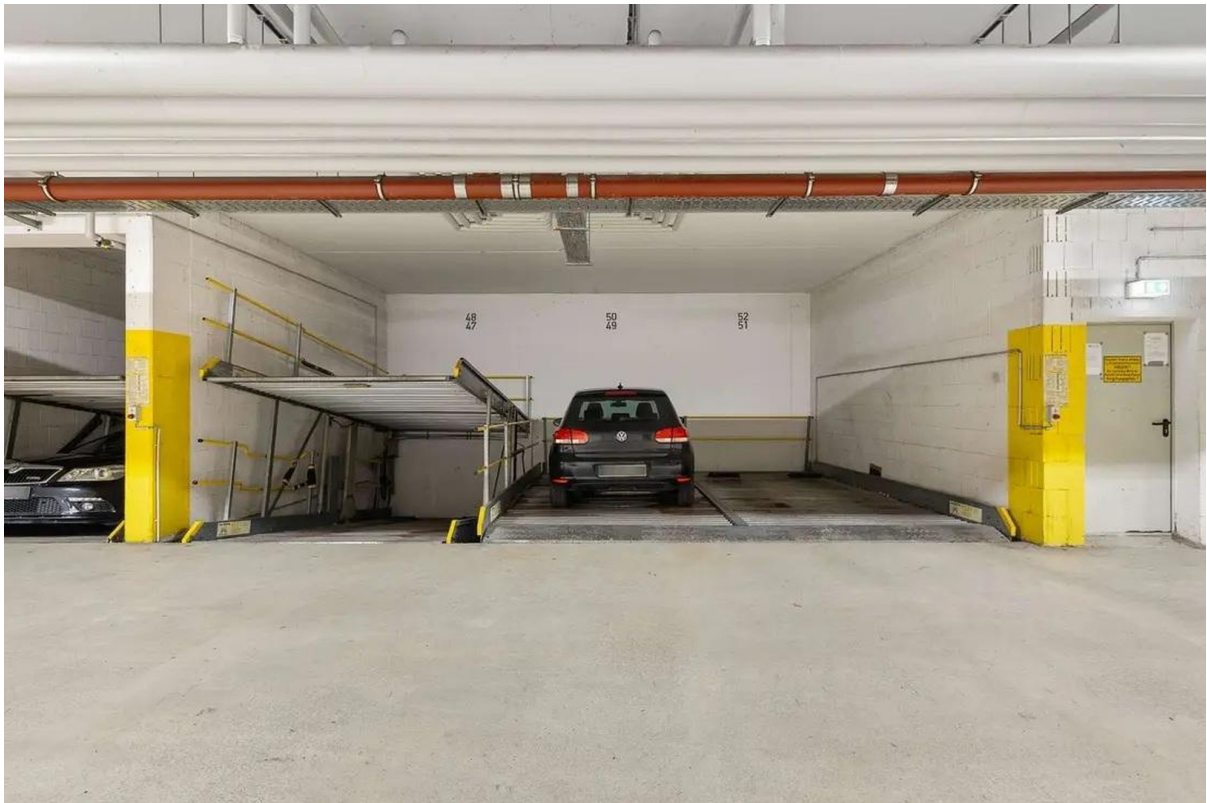


Bad

Exposé - Galerie



Terasse



TG Duplexparker

Exposé - Galerie



Fahrradraum

Exposé - Grundrisse

