

Exposé

Wohnung in Regensburg

2 Zimmerwohnung in Top Lage



Objekt-Nr. OM-477165

Wohnung

Verkauf: **265.000 €**

Ansprechpartner:
Thomas Pleiner

Universitätsstraße 3
93053 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2004
Etagen	3
Zimmer	2,00
Wohnfläche	53,00 m²
Preis Garage/Stellpl.	12.000 €
Hausgeld mtl.	233 €

Übernahme	sofort
Zustand	saniert
Badezimmer	1
Etage	2. OG
Tiefgaragenplätze	1
Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung aus dem Baujahr 2004 bietet auf ca. 53 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 740 € pro Monat.

Das Interieur überzeugt durch Funktionalität und Qualität: Im Jahr 2025 wurde das Bad saniert. Zur teilmöblierten Ausstattung gehören zudem die neuen Möbel im 2ten Zimmer. Die Wohnung wird durch die kleine aber schöne Terrasse abgerundet.

Die Parkplatzsuche hat sich für Sie erledigt. Zum Objekt wird der dazugehörige Tiefgaragenstellplatz mitverkauft. Hierbei handelt es sich um einen Duplexparker (unten).

Energetisch ist die Immobilie mit Fernwärme und einem hervorragenden Energiekennwert von 95,7 kWh (Effizienzklasse C) zukunftssicher aufgestellt.

Ausstattung

Wichtige Fakten im Überblick:

Ort: 93053 Regensburg, Universitätsstraße

Fläche: ca. 53 m²

Zimmer: 2 (1 mit Balkon)

Mieteinnahmen: 740 € kalt p.M. (vermietet als WG)

Sanierungen:

- Badsanierung 2025 (neue Duschwanne, Armaturen und Toilette)
- Neues Kochfeld 2025
- Neue Zimmerausstattung 2025 (Bett, Schreibtisch, Schrank, Balkonmöbel)
- Türenprüfung und Einstellung 2025

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Universitätsstraße (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.

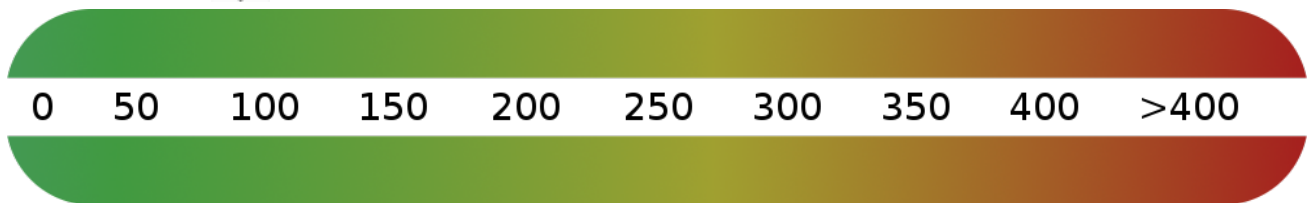
Die Infrastruktur ist exzellent: Einkaufsmöglichkeiten (Arcaden), Ärzte und Gastronomie sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an den ÖPNV ist ideal, und auch die Autobahnen A3/A93 sind in wenigen Minuten erreichbar. Hier wohnen Sie zentral und dennoch ruhig, mit dem grünen Stadtpark oder den Grünflächen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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	92,70 kWh/(m²a)
Warmwasser enthalten	Ja



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

