

# Exposé

## Wohnung in Regensburg

### Helle und ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Süd-Loggia und TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-289487

#### Wohnung

Verkauf: **229.000 €**

93059 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	47,40 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Preis Garage/Stellpl.	15.000 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	397 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle und gemütliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon/Loggia (Südausrichtung) und TG-Stellplatz in einem Mehrparteienhaus, welches im Jahr 1974 erbaut wurde.

Die sehr gut geschnittene Wohnung verfügt über eine Fläche von 47,4 Quadratmetern.

Über den Flur erreichen Sie das Schlafzimmer, das Bad und den kombinierten Wohn-/Essbereich, das Herzstück der Wohnung.

Vom Wohn-/Essbereich haben Sie Zugang zur separaten Küche mit Fenster. Die Einbauküche ist im Kaufpreis enthalten und ist mit Ceranfeld, Backofen, Geschirrspüler sowie Kühlschrank mit Gefrierfach ausgestattet.

Das Badezimmer ist innenliegend mit Lüftung sowie Badewanne und Waschmaschinenanschluss.

Die gemütliche Loggia ist nach Süden ausgerichtet und bietet einen schönen Ausblick.

Der Boden ist mit Laminat und Fliesen ausgelegt.

Zur Wohnung gehören ein Kellerabteil und ein Stellplatz in der Tiefgarage.

Die Heizungsanlage für das gesamte Haus wurde im August 2024 erneuert. Die Zahlung der dazu erforderlichen Sonderumlage ist bereits durch den aktuellen Eigentümer erfolgt.

Im Mai 2024 erhielt die Wohnung einen neuen Innenanstrich und neue Türblätter in moderner, weißer Optik.

Die Hausgeldvorauszahlung durch den Eigentümer (Heiz- und Betriebskosten inkl. Instandhaltungsrücklagen für Wohnung und Garage) betragen derzeit monatlich 397,- €.

Die Wohnung ist derzeit nicht vermietet.

## Ausstattung

Die Ausstattung umfasst folgende Einrichtung:

- Deckenlampen in allen Räumen
- Einbauküche inkl. Backofen mit Cerankochfeld, Geschirrspüler, Dunstabzug, Kühlschrank mit Gefrierfach
- Bad mit Badewanne, Duschabtrennung, Waschmaschinenanschluss sowie elektrischen Anschluss für einen Spiegelschrank
- großer und ansprechender Schwebetürenschränk im Schlafzimmer

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Eine Besichtigung kann nach Absprache erfolgen, die Wohnung ist derzeit nicht vermietet.

Der Verkauf erfolgt von privat.

## Lage

Im 1. OG eines mit Aufzug ausgestatteten Mehrparteienhauses in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage in Regensburg, Reinhausen.

Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Der Autobahnanschluss ist ebenfalls innerhalb weniger Minuten erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	151,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Blick vom Balkon