

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Regensburg

### Gut geschnittene 3-Zimmer Wohnung im beliebten Regensburger Westen



Objekt-Nr. OM-328542

### Erdgeschosswohnung

Verkauf: **325.000 €**

Ansprechpartner:  
Klaus Freisinger  
Mobil: 0152 32762124

Puricellstr. 22  
93049 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	64,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	8,00 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Gas	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	255 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die gepflegte Wohnanlage wurde 1987 in Ziegelbauweise im bevorzugten Stadtwesten erstellt. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss. Sie ist sehr hell und freundlich und verfügt über einen zur Südseite gelegenen Balkon.

Die Zentralheizung wurde 2017 komplett saniert.

## Ausstattung

In den Wohnräumen ist heller Parkettboden verlegt worden, der Flur und das Bad sind gefliest. Das Bad wurde im Juni 2019 komplett saniert. Das Bad ist hell gefliest und verfügt über eine Badewanne ein Waschbecken und ein WC, ein Waschmaschinenanschluss ist verfügbar.

Die geschmackvolle lichtdurchflutete Küche ist offen zum Wohnbereich hin und ist außerdem im Verkaufspreis inbegriffen. Kühlgefrierkombination und auch die Spülmaschine wurden bereits erneuert. Was jetzt ein praktischer Abstellraum mit Waschmaschine und Trockner ist, war ursprünglich die Gästetoilette. Dies könnte jederzeit wieder umfunktioniert werden da alle Anschlüsse vorhanden sind. Zu der Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil, außerdem stehen im Untergeschoss Abstellmöglichkeiten für Fahrräder zur Verfügung.

- \* Alle Böden mit Parkett oder Fliesen belegt
- \* Alle Fenster mit Rollläden
- \* Einbauküche im Verkaufspreis inbegriffen
- \* Bad mit Badewanne, WC, Waschtisch und automatischer Entlüftung (keine Feuchtigkeitsprobleme!)
- \* Gas-Zentralheizung (2017 erneuert)
- \* Hausmeisterdienst
- \* Abstellraum mit Waschmaschinen und Trockneranschluss
- \* Duplex-Tiefgarage (im Preis inbegriffen)
- \* Großzügiges Kellerabteil

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Diese Immobilie steht ab 01.05.2025 provisionsfrei von Privat zum Verkauf.

Die Wohnung ist vermietet und daher nicht jederzeit zu besichtigen.

Für Investoren bzw. Vermieter: Ich habe die Miete in den ganzen Jahren nicht erhöht, man könnte in dem Objekt auch eine Kaltmiete von 900€ nehmen und hätte dann auch eine Rendite von über 3%.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen und ruhigen Wohngegend im Regensburger Westen.

Alle Dinge des täglichen Bedarfs stehen ganz in der Nähe zur Verfügung. Doch nicht nur durch die hervorragende Infrastruktur zeichnet sich die Wohnanlage aus. Auch Schulen, Kindergärten, Freizeitmöglichkeiten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zur Donau und zum Donaupark sind es nur ein paar Fahrradminuten. Erholung finden Sie im knapp 600 m entfernten Badeparadies Westbad.

Außerdem:

- eine Sportanlage direkt gegenüber
- die nächste Bushaltestelle in 90 Metern

Einkaufen:

- im REZ Einkaufszentrum 1,8 km
- Altstadt Zentrum 2,2 km

Infrastruktur:

- ca. 700 m zur A93
- Stadtbus Linie № 6 und 11 in wenigen Gehminuten

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,70 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Essplatz



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon nach Süden



Wohnzimmer Blick in die Küche

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Abstellraum bzw. Gästetoilette



Kinderzimmer bzw. Büro

# Exposé - Galerie



Bad

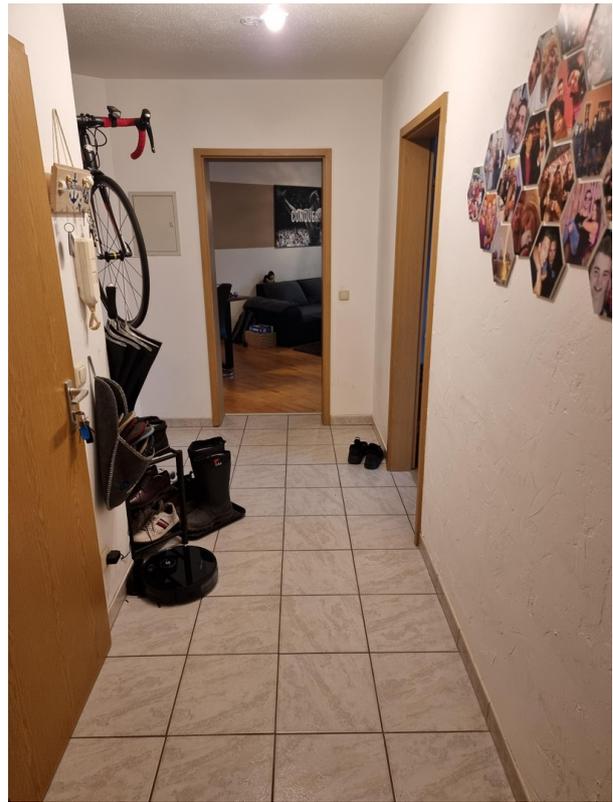


Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Flur



Hausansicht von Süden

# Exposé - Grundrisse



Grundriss