

Charmante 3-Zimmer Maisonette-Wohnung

Provisionsfreies Eigenheim oder Investment in be-
gehrter Lage von Neutraubling



83 m² in perfekter Anbindung

Keine Kompromisse: Die Gärtnersiedlung in Neutraubling überzeugt durch ihre ruhige Wohnlage. Dennoch ist die Liegenschaft durch die A3 und die B15 perfekt an das Verkehrsnetz angebunden. Mit dem Auto erreicht man Regensburg in nur 10 Minuten.

Eckdaten

Anschrift	Gärtnerplatz 26, 93073 Neutraubling
Objektart	3-Zimmer Maisonette Wohnung mit Garage
Etage	1. Obergeschoss
Baujahr	1985
Wohnfläche	ca. 83 Quadratmeter
Bezugsstatus	vermietet – frei werdend
Netto-	
Mieteinnahmen	600,00 EUR
Betriebskosten-	
Vorauszahlung	240,00 EUR
Hausgeld	402,00 EUR
Endenergiebedarf	114 kWh/(m ² a)
Energieeffizienz-	
Klasse	D
Wesentlicher	
Energieträger	Erdgas (H)
Soll-Mietrendite	5,22 Prozent
Kaufpreis Wohnung	225.900,00 EUR (2.721,69 EUR/qm)
Kaufpreis Garage	13.900,00 EUR
Gesamtkaufpreis	239.800,00 EUR



Highlights

- ✓ Kapitalanlage oder Eigenheim
- ✓ Provisionsfrei
- ✓ Leben auf zwei Etagen – Maisonette-Wohnung
- ✓ Geräumige Garage inbegriffen – abschließbar!
- ✓ Eigenes Kellerabteil
- ✓ Hervorragende Anbindung – 10 Autominuten nach Regensburg
- ✓ Durchdachter Grundriss
- ✓ Großzügiges Badezimmer mit Badewanne
- ✓ Überdurchschnittliche Soll-Mietrendite von **5,22 Prozent!**



Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause oder Ihre nächste Kapitalanlage! In der beliebten Gärtnersiedlung von Neutraubling erwartet Sie eine attraktive 3-Zimmer Maisonette-Wohnung, die sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist. Diese Wohnung bietet auf zwei Etagen großzügigen Wohnraum und eine durchdachte Raumaufteilung. In der unteren Etage sind die Küche, das Badezimmer und das Wohn- und Schlafzimmer untergebracht. Die obere Etage wird zurzeit als Kinderzimmer genutzt und kann optional auch als Arbeitszimmer verwenden werden. Durch den guten energetischen Zustand (Energieeffizienzklasse D) des Hauses sind zukünftig keine energetischen Sanierungen zu erwarten. Die Liegenschaft ist gut verwaltet und hat ausreichend Rücklagen für zukünftige Investitionen angesammelt.

Die Wohnung ist derzeit vermietet, wobei die jetzigen Mieter eine größere Wohnung suchen. Dies eröffnet Ihnen als Käufer flexible Möglichkeiten: Nutzen Sie die Wohnung selbst oder profitieren Sie von einer Neuvermietung. Durch eine Neuvermietung erreichen Sie eine voraussichtliche Bruttomietrendite von überdurchschnittlichen von **5,22 Prozent!** Die ausgezeichnete Lage in Neutraubling bietet eine perfekte Anbindung. In nur 11 Minuten erreichen Sie mit dem Auto das Zentrum von Regensburg, was diese Immobilie besonders attraktiv für Pendler macht. Ob als gemütliches Eigenheim oder als vielversprechende Kapitalanlage – diese Maisonette-Wohnung bietet Ihnen vielfältige Möglichkeiten in einer der begehrtesten Wohngenden Neutraublings.

Vereinbaren Sie noch heute Ihre persönliche Besichtigung und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser einzigartigen Immobilie überzeugen!

Lage

Die angebotene 3-Zimmer Maisonette-Wohnung befindet sich in der begehrten Gärtnersiedlung von Neutraubling, einer idyllischen Wohngegend, die durch ihren grünen Charakter besticht. Die Mikrolage bietet eine ruhige Umgebung abseits stark befahrener Straßen und eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf, einschließlich Einkaufsmöglichkeiten und kinderfreundlicher Einrichtungen wie Spielplätzen.

In der Makrolage zeichnet sich Neutraubling durch eine hervorragende Verkehrsanbindung aus. Die Wohnung ist nur etwa 10 Minuten mit dem Auto von Regensburg entfernt und bietet somit eine schnelle Erreichbarkeit der Stadt über die Bundesstraße 15 sowie die Autobahn A3. Zudem sorgen regelmäßige Busverbindungen, insbesondere die Linien 30 und 31, für eine bequeme Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Neutraubling ist ein wichtiger Wirtschaftsstandort im Landkreis Regensburg, wobei die Krones AG als größter Arbeitgeber vor Ort fungiert. Die Nähe zu Regensburg eröffnet zusätzliche Arbeitsmöglichkeiten in einer Vielzahl von Branchen, während die gute Anbindung an andere Wirtschaftszentren wie Nürnberg und München ebenfalls attraktiv ist. Für Familien sind die Bildungsangebote in der Umgebung ideal: Es gibt mehrere Kinderkrippen, Kindergärten und eine Grundschule mit Ganztagsbetreuung. Weiterführende Schulen befinden sich sowohl in Neutraubling als auch in Regensburg, wo zudem eine Universität und Fachhochschule ansässig sind. Freizeitangebote kommen in dieser Gegend ebenfalls nicht zu kurz. Der Guggenberger See ist ein beliebtes Naherholungsgebiet mit Bademöglichkeiten, einem Beachvolleyballfeld und einem Hundestrand. Der Stadtgarten Neutraubling bietet Spazierwege, eine Bocciabahn und Sportanlagen, während das Hallenbad ganzjähriges Schwimmvergnügen ermöglicht. Sportbegeisterte finden im Freizeitgelände des TSV Wacker 50 Neutraubling e.V. zahlreiche Aktivitäten. Zudem lädt der Haid Park zu entspannenden Spaziergängen ein.

Impressionen

