



## 93059 Regensburg

# Perfekte Starterwohnung mit Einbauküche und Stellplatz! Regensburg



**228.000 €**

Kaufpreis

**49,62 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**2**

Zimmer

**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Ihr Ansprechpartner

**Kirsch & Haubner**

Kirsch & Haubner Immobilien

Tel.: 09181/82 65

[info@kirschundhaubner.de](mailto:info@kirschundhaubner.de)



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN

### Flächen & Zimmer

Wohnfläche	49,62 m <sup>2</sup>
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Wohneinheiten	66

### Allgemeine Infos

Gruppennummer	8
---------------	---

### Preise & Kosten

Kaufpreis	228.000 €
Aussen-Courtage	3,57 % inkl. ges.

### Energieausweis

Art	Bedarf
Baujahr (Haus)	1986

### Zustand

Baujahr	1986
---------	------



## Ausstattung

### Bad

Wanne ✓

### Bodenbelag

Fliesen ✓

### Küche

Einbauküche ✓

### Heizungsart

Zentralheizung ✓



## Beschreibung

---

Die Wohnung:

- Zweckmäßigkeit mit Charme
- 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 49,62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Perfekte Aufteilung für den Single und das Paar
- Geräumiger Wohn-Essbereich mit offener Küche
- Zeitlose Einbauküche inklusive
- Geschützte Terrasse mit Fernblick nach Südwest
- Zusätzlicher Abstellraum bei der Küche
- Ruhiges Schlafen in schöner Größe mit 2 zusätzlichen Stauräumen
- Gefälliges Bad mit Badewanne, WC, modernem Waschtisch und Waschmaschinenanschluss/Trockner
- 3. Obergeschoss, ohne Aufzug
- Kellerabteil inklusive
- PKW-Stellplatz inklusive

Die Wohnanlage:

- Ensemble aus 66 Wohnungen in klassischer Architektur
- Durchdachte Grundrisse
- Grüner Innenhof mit Fahrradabstellplätzen
- Tiefgaragenanlage
- Baujahr 1986 - gepflegter Gesamteindruck
- Mietprognose: 8.580,- EUR Jahres-Kaltmiete + Nebenkosten

Die Hausverwaltung:

- Professionelle Objektbetreuung durch Kortum & Weckerle GmbH, Regensburg

Energetische Werte:

- V, 92 kWh, Erdgas, Bj. 1986 / 2005

Fazit:

Starterwohnung, ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger! Die schöne Wohnlage und die perfekte Wohnungsgröße mit dem praktischen Grundriss überzeugen vom ersten Eindruck an und bieten: "Helles Wohnen mit Ausblick und keiner über dir."

"Sie entscheiden – wir kümmern uns um den Rest!"

## Lage

---

Die Lage:

- Schöne Lage am Ufer des Regen und kurzen Wegen in die City
- 93059 Regensburg
- 15 Gehminuten bis zum Regensburger Domplatz
- 1 Gehminute bis zum Biergarten Brauereigaststätte Auer- Bräu
- 10 Fahrminuten bis zur Autobahn
- 11 Fahrminuten bis zur Universität

## Sonstige Angaben

---

Wir würden uns sehr freuen, Sie bei einem persönlichen Besichtigungstermin begrüßen zu dürfen.



Gerne sind wir Ihnen auch bei der Finanzierung behilflich.

Unsere Öffnungszeiten:

Mo. - Do.: 08:30 Uhr - 12:30 Uhr und 13:30 Uhr - 17:30 Uhr

Fr.: 08:30 Uhr - 14:00 Uhr

Sa.: 09:00 Uhr - 12:00 Uhr

Beratungstermine sind selbstverständlich auch außerhalb unserer Geschäftszeiten nach Vereinbarung möglich.



**KIRSCH & HAUBNER**  
IMMOBILIEN















