






## Außergewöhnliche 4 Zimmerwohnung mit Balkon und großer Terrasse

 147970340#PSAcTk


Objektnummer

 2001

Baujahr

 98 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 4

Zimmer

## Die Immobilie

In bester Lage großzügig wohnen, diese Möglichkeit erhalten Sie mit dem Erwerb dieser einzigartigen Immobilie im gefragten „Westen von Regensburg“.

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in fußläufiger Nähe, die historische Altstadt von Regensburg ist 10 Minuten mit dem Fahrrad entfernt.

Zum Verkauf steht eine gepflegte 4 Zimmerwohnung über 2 Etagen, mit einem Balkon und einer großen Terrasse.

Die Wohnung besticht durch ihre großen Fensterfronten und strahlt dadurch eine helle, freundliche Atmosphäre aus.

Im unteren Bereich der zweigeschoßigen Wohnung befindet sich ein großer Wohnraum, die Küche, eine Diele, ein Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum, sowie eine große Terrasse.

Über eine Treppe gelangen Sie in die obere Etage. Dort befinden sich 3 Schlafräume, ein großes innenliegendes Bad und ein Balkon mit Blick auf den Garten.

Zur Wohnung gehört ein großer Kellerraum mit Anschluss für eine Waschmaschine und einem Trockner. Über ein Abwurfrohr im Bad besteht die Möglichkeit direkt die Wäsche in den Kellerraum zu führen.

2 KFZ-Einzelstellplätze in der Tiefgarage gehören ebenfalls zu der attraktiven Wohnung.

## Flächen

Wohnfläche	<b>98 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>108 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>4</b>
Schlafzimmer	<b>3</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>2</b>
Stellplätze	<b>2</b>
Stellplatzart	<b>Tiefgarage</b>
Außenstellplätze	<b>2</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>2001</b>
Zustand	<b>gepflegt</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab	<b>sofort</b>
zurzeit vermietet	<b>nein</b>

## Ausstattung

- Außenrollo, teilweise elektrisch
- Parkettböden, Fliesenböden
- große Fensterflächen
- Gäste-WC
- Wäscheabwurfrohr vom Bad zum Kellerabteil
- großer Kellerraum mit Waschmaschinen und Trockneranschluss
- 2 Tiefgaragenstellplätze

Heizungsart	<b>Zentralheizung</b>
Befuerung	<b>Gas</b>

- ✓ barrierefrei                      ✓ Gartennutzung                      ✓ Gäste-WC

## Lage & Infrastruktur

Das angebotene 4 Zimmerwohnung mit Terrasse befindet in einem bevorzugten Ortsteil von Regensburg.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen, Kindergärten und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der Nähe.

Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 2 min entfernt. Die wundervolle historische Altstadt von Regensburg ist in ca.10 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen.

In etwa 5 Autominuten erreichen Sie die Autobahn A93 entfernt. Die Autobahn A3 ist in 10 Minuten ebenso erreichbar und sorgt zusätzlich für eine optimale Verkehrsanbindung.

## Preise

Kaufpreis	<b>549.000 €</b>
Hausgeld	<b>304 €</b>
Käuferprovision	<b>1,78 %</b>
Hinweis zur Courtage	<b>1,78 % Käuferprovision inkl. MwSt., verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages. Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.</b>

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Energieverbrauchskennwert	<b>95,80 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	<b>ja</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Energieeffizienzklasse	<b>C</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>2001</b>
Energieausweis-Ausstellungsdatum	<b>1970-01-01</b>
Energieausweis-Jahrgang	<b>vor 2014</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

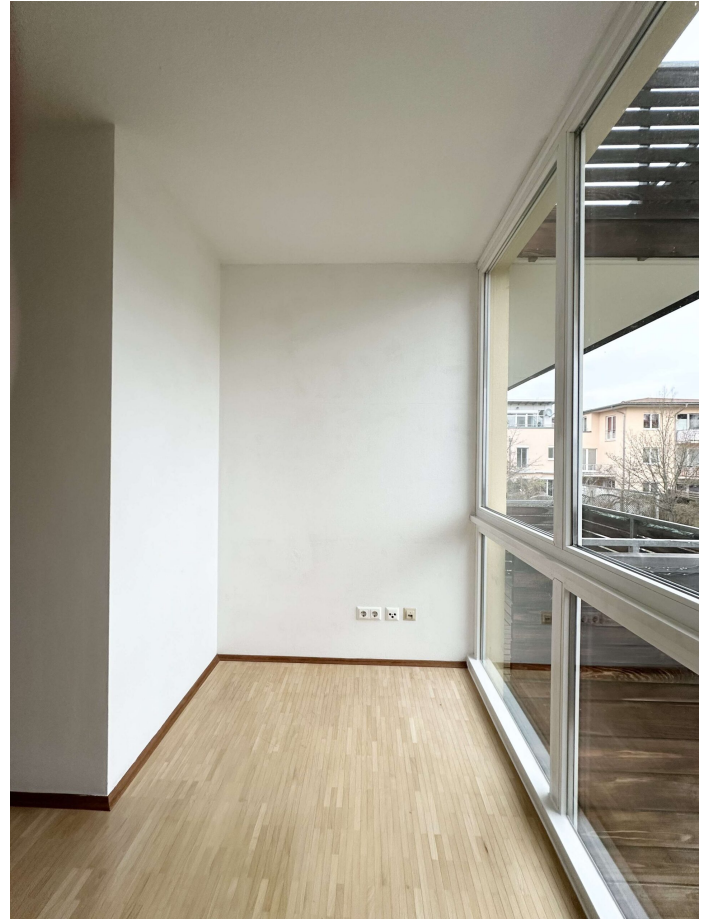
## Impressionen









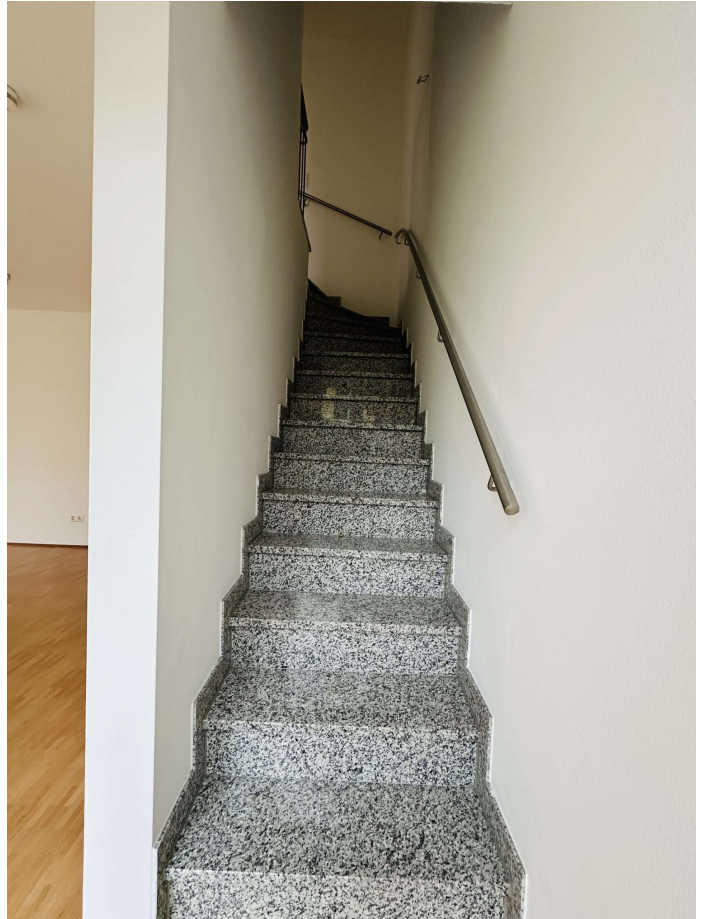




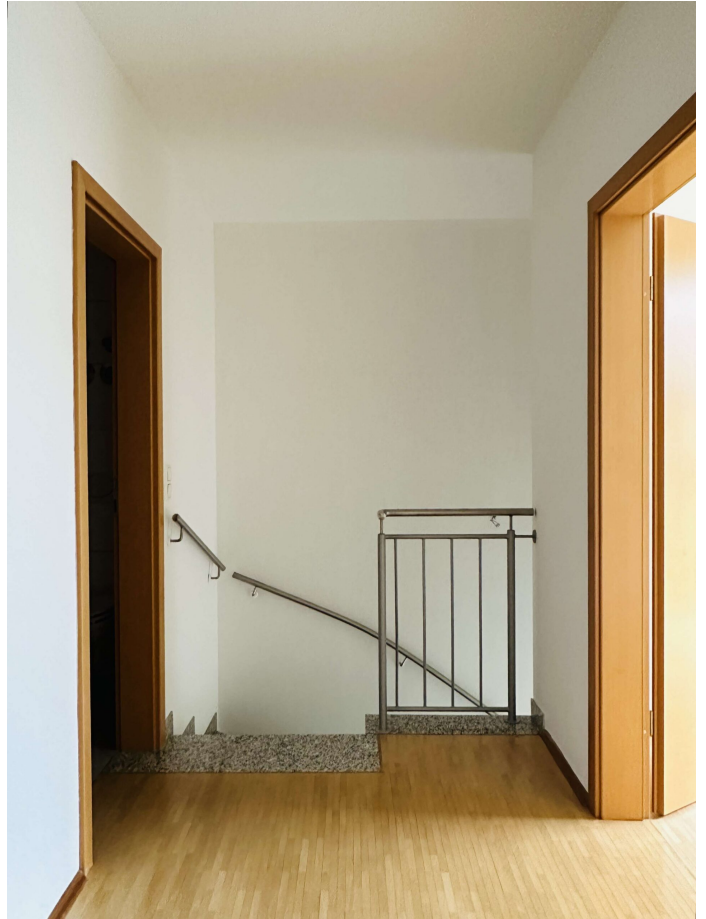


















## Kontakt

Peter Dippold

The logo for Immobilien24plus, featuring a gold crown icon above the text "Immobilien24plus" in white, all set against a dark blue rectangular background.

Immobilien24plus

Immobilien Peter Dippold

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

E-Mail **[info@immobilien24plus.de](mailto:info@immobilien24plus.de)**