



## Eigentumswohnung mit Balkon und Zusatzfläche im besten Zustand

 139137798#PSAcTk

Objektnummer

 1985

Baujahr

 47 m<sup>2</sup>

Wohnfläche

 3

Zimmer

## Die Immobilie

Beim Objekt handelt es sich um ein 6-Familienhaus, das 1985 errichtet wurde und baulich sich in einem guten Zustand befindet.

Die Wohnung im 3. OG hat einen praktischen Balkon mit kleinem Abstellraum. Die Ausrichtung ist perfekt für die Nachmittagssonne geeignet (Süd-West). Die Wohnung ist hell beleuchtet, die Räume sind praktisch angeordnet und sehr gut aufgeteilt. Sicher ein absoluter Mehrwert ist der vollständig ausgebaute Spitzboden, der nicht zur angegebenen Wohnfläche zählt. Hier handelt es sich um einen ca. 17 qm großen Raum zzgl. einer abgeschlossenen Ankleide.

In der Wohnung befindet sich auch ein kleiner Abstellraum. Weiterer Stauraum befindet sich unter der Treppe in den Spitzboden. Platz ist hier leicht für 2 Personen und man kann sich ohne große Vorarbeiten schnell heimisch fühlen.

## Flächen

Wohnfläche	<b>47 m<sup>2</sup></b>
Nutzfläche	<b>25 m<sup>2</sup></b>
Zimmer insgesamt	<b>3</b>
Schlafzimmer	<b>1</b>
Badezimmer	<b>1</b>
Etagen	<b>3</b>
Etage	<b>3</b>
Stellplatzart	<b>Freiplatz</b>
Außenstellplätze	<b>1</b>
Terrassen	<b>1</b>

## Zustand & Erschließung

Baujahr	<b>1985</b>
Zustand	<b>vollsaniert</b>
Letzte Modernisierung	<b>2021</b>
Keller	<b>voll unterkellert</b>

## Sonstiges

Immobilie ist verfügbar ab **nach Vereinbarung**

## Ausstattung

2015 wurden die Fenster im Dachgeschoß vollständig erneuert. An allen Fenstern sind hochwertige Fliegengitter angebracht. Die Innentüren inkl. der Wohnungstüre wurden 2018 erneuert. Der Hersteller ist Herholz und das Fabrikat für die Innentüren nennt sich Signum. Die Böden wurden 2016 mit einem hochwertigen Laminat ersetzt. Im Spitzboden wurden die Dachflächenfenster (Velux) 2021 erneuert und bestückt mit Hitzeschutzmarkise zum Einhängen. Das Bad wurde komplett saniert und ist hochwertig ausgestattet.

Im Keller befindet sich die Gaszentralheizung. Ein Kellerraum mit ca. 12 qm ist vorhanden und gehört zur Wohnung. Außerhalb des Gebäudes befinden sich ein Müllraum sowie ein Fahrradabstellplatz.

Befeuernng **Gas**

## Preise

Kaufpreis **192.500 €**

Hausgeld **246 €**

Käuferprovision **7104,30€ inkl. MwSt. inkl. MwSt.**

Hinweis zur Courtage **Falls Sie die angebotene Immobilien kaufen, besteht eine Verpflichtung zur Zahlung einer Maklerprovision in Höhe von 3,57 % inklusive 19% Mehrwertsteuer durch den Käufer. Diese wird mit Vertragsabschluss in Rechnung gestellt.**

Außenstellplatzkaufpreis **7.500 €**

Stellplatzkaufpreis (Garage) **7.500 €**

## Energieausweis

Energieausweis-Art	<b>Verbrauch</b>
Primärenergieträger	<b>Gas</b>
Baujahr (Energieausweis)	<b>1985</b>
Energieausweis-Gebäudeart	<b>Wohngebäude</b>

## Impressionen



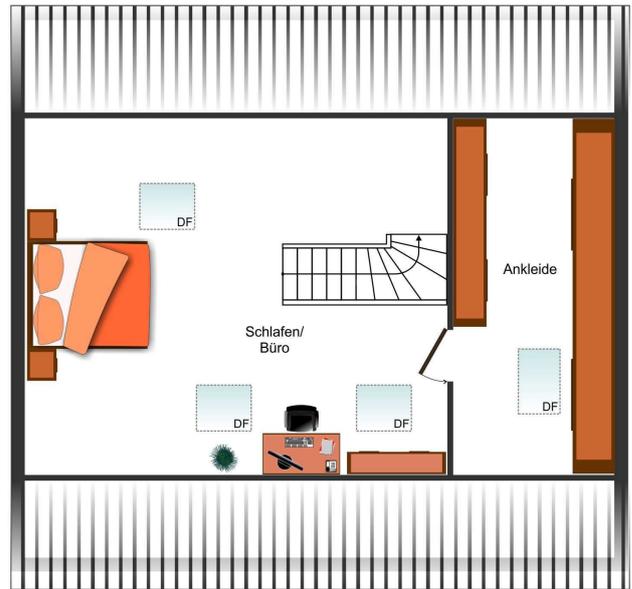
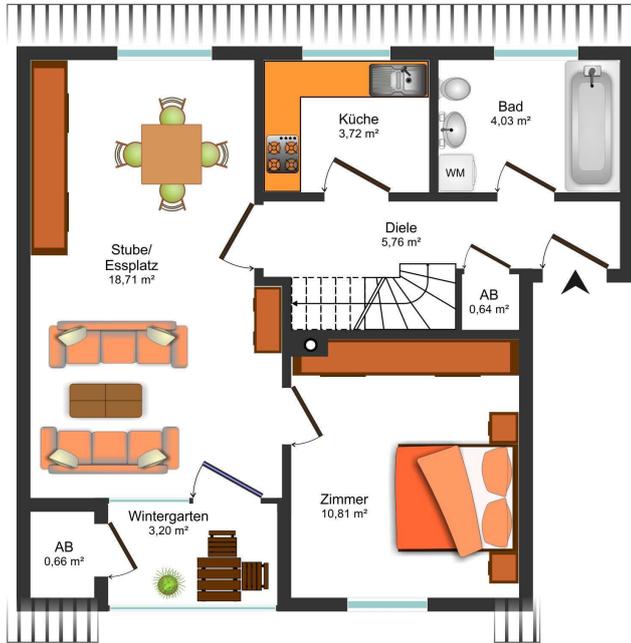








## Grundrisse



## Kontakt

Marco Fraunholz

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

Telefon (Zentrale) **+49 941 46586742**

E-Mail **office@immobilien24plus.de**

Mobil **+49 173 9163372**