

Stylische 2-Zimmer mit Dachterrasse - Haus im Haus Wohnung am Galgenberg



ca. 63 m² Wohnfläche



2 Zimmer



1 Schlafzimmer



1 Badezimmer

Gesamtpreis inkl.
Stellplatz/Stellplätze

369.800 €
zzgl. 2,38 % Käuferprovision (inkl. USt)

1. Zahlen, Daten, Fakten

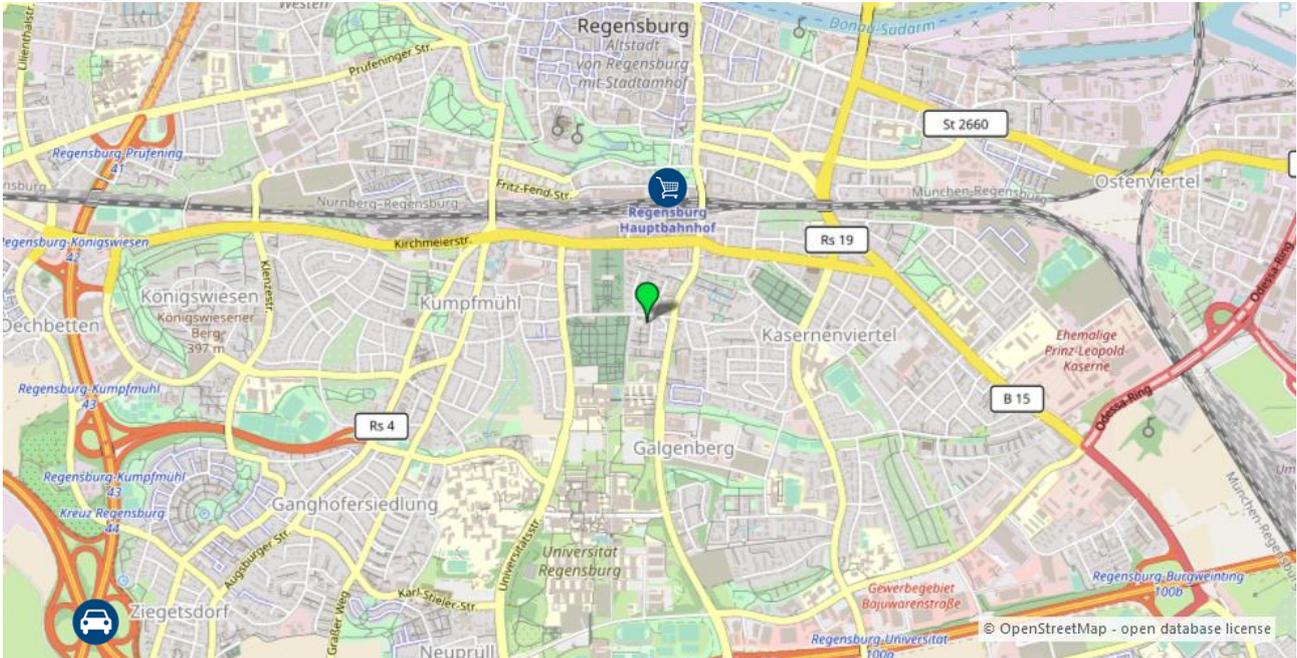
Objektnummer	A713
Objektart	2-Zimmer-Wohnung
Anschrift	Brunhuberstraße 2, 93053 Regensburg
Flächen	ca. 63 m ² Wohnfläche
Baujahr	1994
Heizung	Gas Energieausweis: Energieträger: Gas Endenergieverbrauch 94,00 kWh/(m ² a) Effizienzklasse C
Bezugstermin	Vermietet seit November 2019
	344.900 €
	TG-Stellplatz 24.900 €
Kaufpreis	
	Gesamtpreis 369.800 € (zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. USt.)

Hinweis: Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, also Kaufvertrag, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

Highlights

- Inklusive Einbauküche
- Lichtdurchfluteter Wohnraum
- Dachterrasse mit viel Platz zum Entspannen
- Tiefgaragenstellplatz und Kellerabteil
- Haus im Haus Feeling - Privatsphäre
- Uninähe (in nur 5 Minuten zu Fuß an der Uni)
- Perfekte Infrastruktur (Arcaden, Bäcker, Restaurants, Busverbind. und u.v.m.)

2. Lagebeschreibung



Südlich der Innenstadt befindet sich der Stadtteil „Galgenberg“, ein außergewöhnlich großflächiges und grünes Wohnquartier. Der Regensburger Süden zählt zu den besten Adressen im Stadtgebiet. Die in der Nachbarschaft zum Wohnquartier stattfindende Entwicklung zu einem Technologie- und Forschungsstandort in direkter Uni- und Hochschulnähe unterstreicht die Attraktivität des Standorts.

Ideal ist die Nähe zur Universität bzw. zum Klinikum, Arcaden, Fachhochschule, BMW, Continental, Infineon und Osram. Unter anderem gibt es eine bequeme Busverbindung in die Innenstadt und zur Universität im 10-Minuten-Takt. Auch die Infrastruktur ist perfekt. Alles, was Sie zum täglichen Leben brauchen ist hier vor Ort: Supermarkt, Bäcker, Apotheken, Tankstellen, Friseur, Kindergärten, mehrere großzügige und beispielhafte Kinderspielplätze, Grundschule, Mittelschule mit Kinderhort und ein Gymnasium.



ca. 200 m



ca. 200 m



ca. 1 km



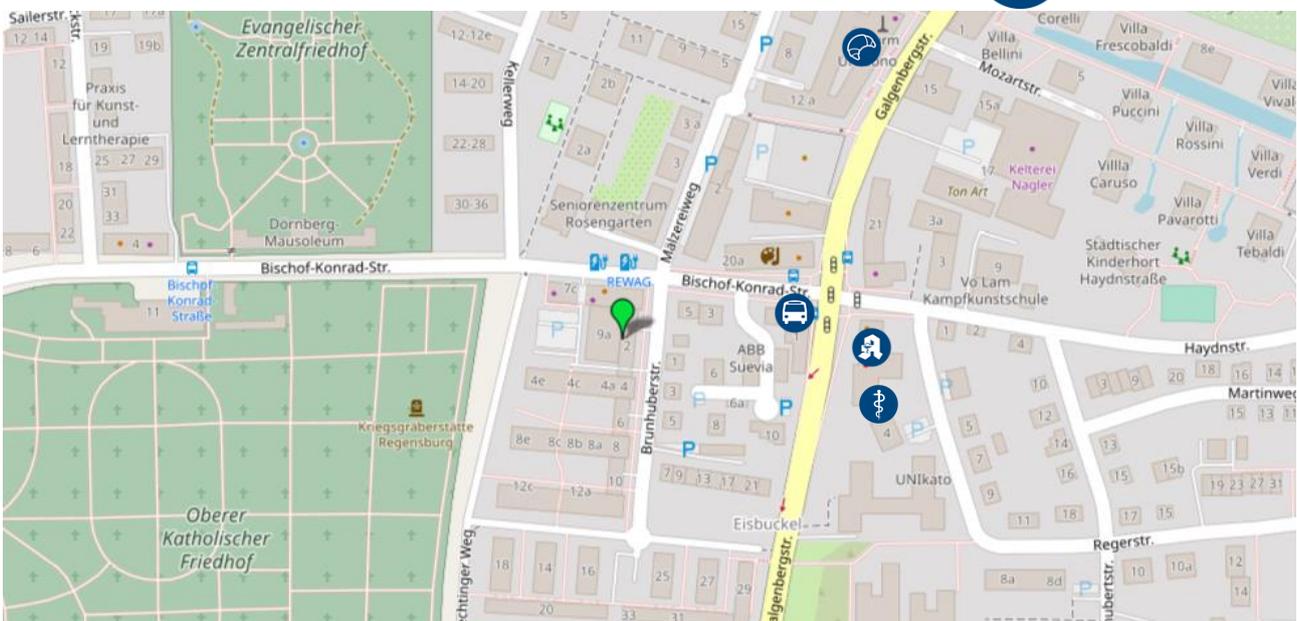
ca. 200 m



ca. 700 m



ca. 100 m



3. Objektbeschreibung

Die gemütliche 2-Zimmer Wohnung - Haus-im-Haus - hat eine Wohnfläche von ca. 63 m² und befindet sich in einer Wohnanlage mit 64 Wohneinheiten. Eine West-Dachterrasse, die perfekte Raumaufteilung, das loftartige Hausgefühl durch die zwei Wohnebenen, die lichtdurchfluteten Zimmer, der stylische, geölte Akazienparkettboden und die Nähe zur Altstadt bzw. dem Unicampus – all dies garantiert Ihnen Wohnqualität auf höchstem Niveau. Hier stimmt das Gesamtpaket.

Über den gepflegten Laubengang erreichen Sie die Wohnung im 1. Obergeschoss und betreten die Wohnung über Ihre eigene Hauseingangstüre. Der Dielenbereich bietet Platz für eine Garderobe und ein direkt angrenzendes Tageslicht-WC.

Das Wohnzimmer bietet viel Raum für eine großzügige Sofalandschaft und einem schönen Essbereich. Zudem haben Sie einen direkten Zugang auf Ihre nach Westen ausgerichtete Dachterrasse mit einem Blick ins Grüne. Nach einem langen Arbeitstag können Sie hier entspannt den Abend, z.B. bei einem Glas Wein, genießen.

Die separate Küche grenzt direkt an den Wohnbereich an. Durch das integrierte Fenster und die verbaute Tür, bleiben in Zukunft die Gerüche fern von Ihrem Wohnbereich. Die hochwertige Massivholzküche ist im Kaufpreis enthalten und ist mit einem Backofen, Spülmaschine und einer Kühl-Gefrier-Kombination ausgestattet. Zudem haben Sie viel Staufläche in den verbauten Küchenschränken.

In der oberen Etage der Wohnung befindet sich das nach Westen ausgerichtete Schlafzimmer mit angrenzendem Balkon. Dieser Raum lässt sich perfekt mit einem Doppelbett und einem großen Kleiderschrank einrichten. Das angrenzende, hell geflieste Tageslichtbad ist mit einer Badewanne und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zur Wohnung gehört ein ca. 4m² großes Kellerabteil mit praktischem Stauraum sowie ein gepflasterter Tiefgaragenstellplatz.



Laubengang/Hauseingangstür

4. Flächenaufstellung

Wohnbereich	ca. 35,7 m²
Diele	ca. 2,4 m ²
Küche	ca. 4,5 m ²
WC	ca. 1,9 m ²
Wohnen/Essen	ca. 21,1 m ²
Dachterrasse	ca. 5,8 m ²
Schlafbereich	ca. 27,7 m²
Flur	ca. 5,2 m ²
Bad	ca. 5,5 m ²
Schlafen	ca. 15,6 m ²
Balkon	ca. 1,4 m ²
Gesamtfläche	ca. 63,4 m²

5. Mieteinnahmen/Nebenkosten

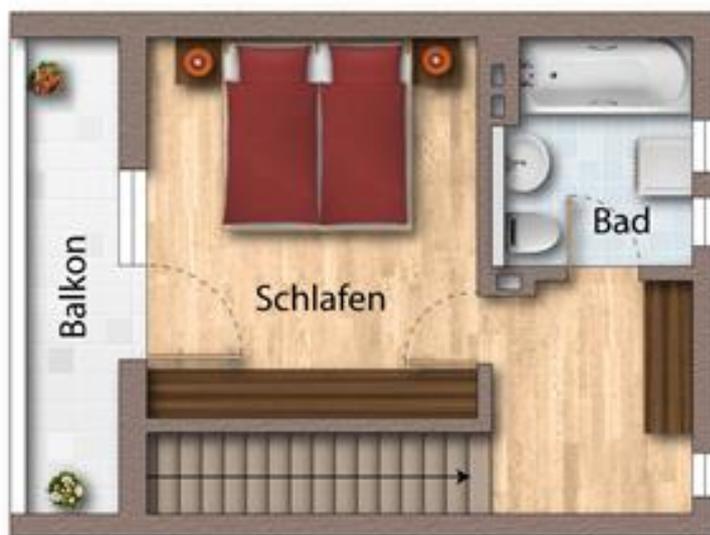
	jährlich		monatlich	
Kaltmieteinnahmen inkl. Stellplatz	9600,00 €		800,00 €	
Vermietet seit 11/2019				
Hausgeld	3201,12 €		266,76 €	
	umlagefähig	nicht umlagefähig	umlagefähig	Nicht umlagefähig
	1.704,24 €	1.254,84 €	142,02 €	104,57 €
		davon Rücklagen		davon Rücklagen
		242,04 €		20,17 €
	gesamt		anteilig	
Rücklagenstand	107.163,00 €		1.307,40 €	

6. Grundrisse

a) Wohnebene



b) Obergeschoss



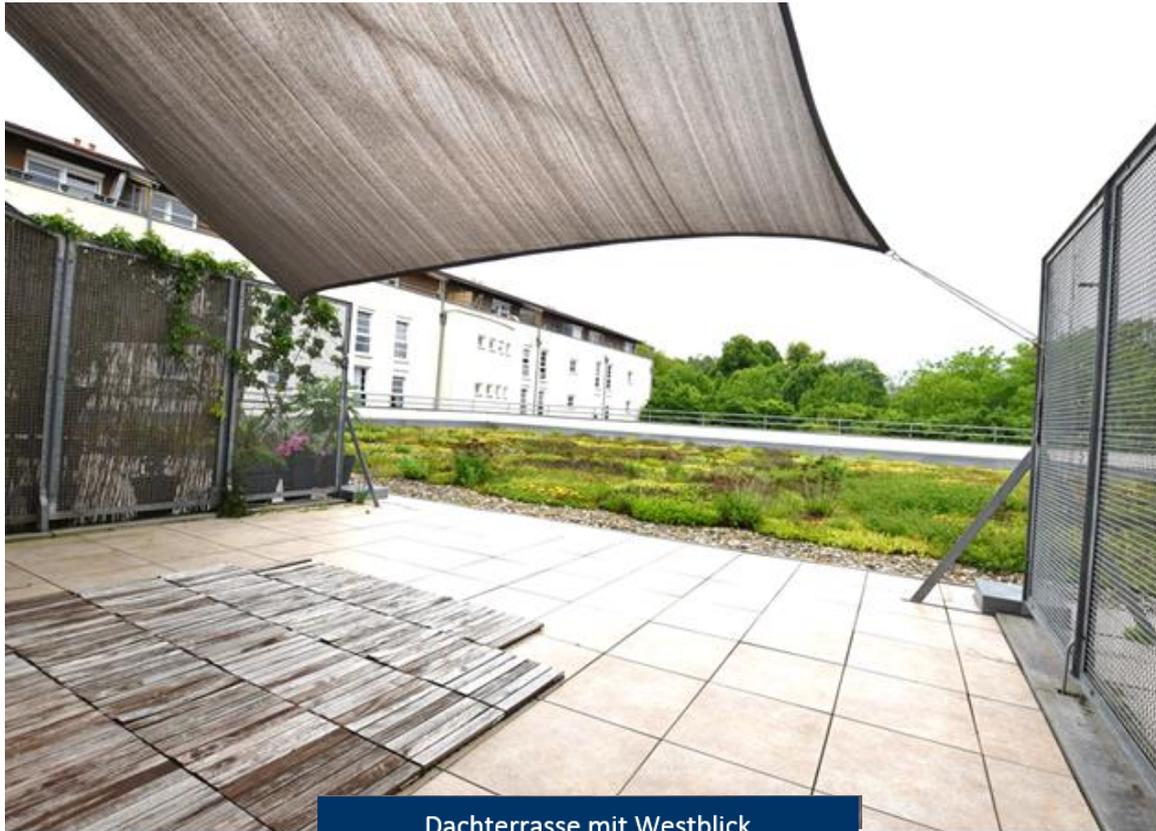
7. Objektfotos



Wohnen/Essen



Schlafzimmer



Dachterrasse mit Westblick



Dachterrasse

Kontakt / Ansprechpartner



Ihr Privatimmobilien-Team

Telefon: 0941 60407-0

Telefax: 0941 60407-77

E-Mail: vertrieb@immobilienzentrum.de

Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH

Thurmayerstraße 4
93049 Regensburg

E-Mail: vertrieb@immobilienzentrum.de

Internet: www.immobilienzentrum.de

Registergericht: AG Regensburg HRB 9956
Geschäftsführung: Reinhard Griebel, Ulrich Berger
Prokura: Ingo Sauer, Antje Weis

Raiffeisenbank Straubing eG, BLZ 742 601 10, Kto.Nr. 120 111
IBAN: DE45 7426 0110 0000 1201 11, BIC: GENODEF1SR2

Amtsgericht Regensburg, HRB 14901, Steuernummer 244/115/91499
Aufsichtsbeh. gem. § 34c GewO: Ordnungsamt Regensburg, Johann-Hösl-Straße 11, 93053 Regensburg
Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456

Provision

Der Käufer entrichtet an die Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH eine Provision in Höhe von 2,38 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. der jeweiligen geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19,00 %). Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

Hinweise

Das Exposé wurde auf der Grundlage der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH zugänglichen Informationen sowie den Angaben der/des Eigentümer/s oder des/der Bevollmächtigten erstellt, und wird den potentiellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Beteiligung eventuell erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der Angaben Änderungen ergeben können.

Die Angaben sowie das Angebot selbst sind freibleibend. Sämtliche Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Bei allen Zahlenangaben handelt es sich um „Circa-Werte“. Obwohl die vorliegenden Informationen mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt worden sind, kann die Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH keine Haftung übernehmen. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH gestattet. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.