

## Einzigartige 2 Zimmer Dachterrassenwohnung in Burgweinting



ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche



2 Zimmer



1 Schlafzimmer



1 Badezimmer

Gesamtpreis inkl.  
Stellplatz/Stellplätze

359.800 €  
zzgl. 2,38 % Käuferprovision (inkl. USt)

## 1. Zahlen, Daten, Fakten

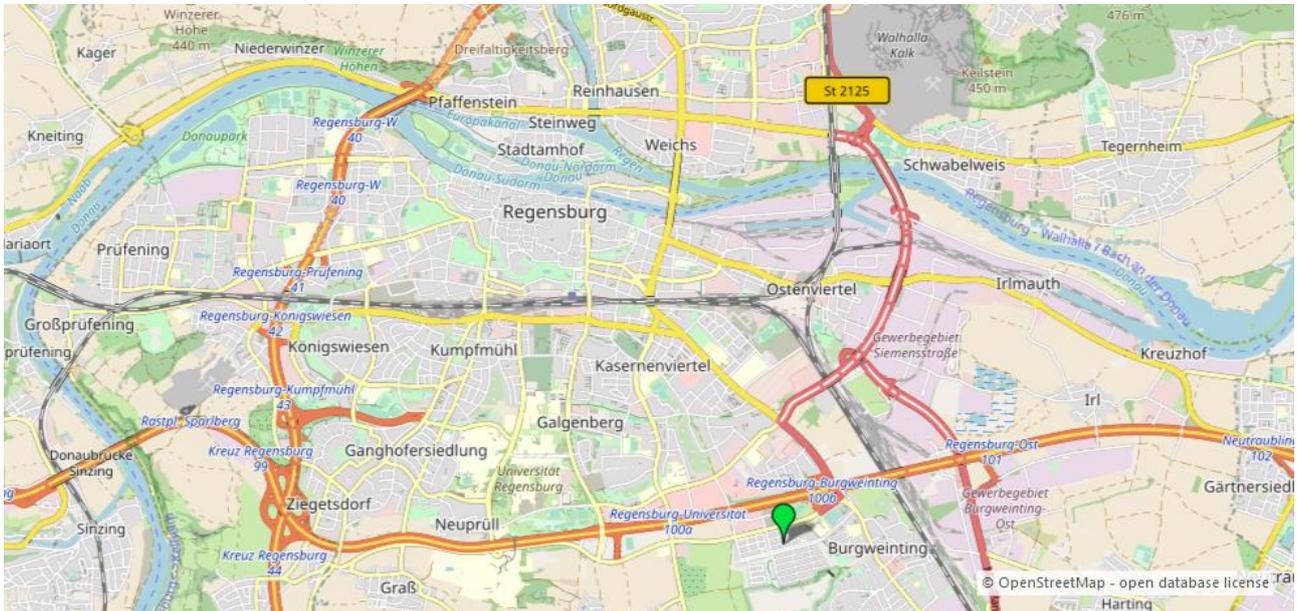
Objektnummer	A747
Objektart	2-Zimmer-Wohnung
Anschrift	Keltenring 16, 93055 Regensburg
Flächen	ca. 61 m <sup>2</sup> Wohnfläche
Baujahr	2012
Heizung	Pellets Energieausweis: Energieträger: Pellets Endenergiebedarf 83,10 kWh/(m <sup>2</sup> a) Effizienzklasse C
Bezugstermin	Ab sofort
	Wohnung 334.900 €
	Stellplatz 24.900 €
Kaufpreis	
	<b>Gesamtpreis</b> 359.800 €
	(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

- inkl. Einbauküche
- Kaminofen
- ca. 38m<sup>2</sup> Dachterrasse
- Eichen-Parkettböden
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Arbeitgebernähe
- Pelletheizung

## 2. Lagebeschreibung



Burgweinting ist der flächenmäßig am stärksten wachsende Stadtteil Regensburgs. Grund dafür ist neben der optimalen Verkehrsanbindung (Stadtzentrum, Autobahn A3), die unmittelbare Nähe zu bedeutenden Arbeitgebern der Region, wie BMW oder Krones.

Dabei lässt sich Burgweinting als eigene „Stadt in der Stadt“ bezeichnen, da sämtliche infrastrukturellen Anforderungen hierfür erfüllt sind. So verfügt der Stadtteil über mehrere Supermärkte, eine Tankstelle, zahlreiche Restaurants sowie über eine Grund- und eine Mittelschule und ist darüber hinaus optimal per Bus und Bahn angebunden. Kurze Wege sind also garantiert.

Das Verkaufsobjekt befindet sich in einer Wohnanlage, die besonders verkehrsgünstig liegt. So benötigt man von hier aus nur rund 2 Minuten zum Autobahnanschluss A9 und die Regensburger Altstadt ist innerhalb von 10 Minuten zu erreichen.

Neben der perfekten Verkehrsanbindung kommt aber auch die Naherholung nicht zu kurz: Kraft tanken lässt sich beim Spaziergang im nahegelegenen Aubachpark oder beim Baden im Guggenberger See, der sich über die Autobahn in nur 10 Minuten erreichen lässt.

Die Lage Burgweintings verbindet in beeindruckender Art und Weise die Vorteile des Stadtlebens mit Nähe zu Ruhe und Erholung.



ca. 1,9 km



ca. 900 m



ca. 160 m



ca. 2,2 km



ca. 6 km



ca. 120 m



ca. 3,3 km

### 3. Objektbeschreibung

Die sonnige 2-Zimmer-Dachterrassenwohnung hat eine Größe von ca. 61 m<sup>2</sup> und befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 15 Parteien. Die Wohnung wurde 2012 fertiggestellt und ist seither von dem Eigentümer bewohnt. Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Lage mit einer hervorragenden Infrastruktur im beliebten Regensburger Stadtteil Burgweinting.

Über das gepflegte Treppenhaus oder bequem mit dem Aufzug erreichen Sie die gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung. Ein großzügiges Entree schafft Raum für einen praktischen Garderobenschrank und verleiht einen einladenden Eindruck. Nach Betreten der Wohnung, befindet sich auf der linken Seite das schöne Badezimmer mit einer Viertelkreis-Duschkabine, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss. Zusätzlich ist eine Lichtkuppel und eine indirekte Beleuchtung im Spiegelschrank verbaut. Dadurch wird das Bad optimal beleuchtet und lässt den Raum besonders hell wirken.

Daneben befindet sich der ca. 28 m<sup>2</sup> große Wohn-/Ess-/Kochbereich, der mit einem stylischen Kaminofen ausgestattet ist. Dort können Sie z.B. im Winter bei einem Glas Wein, die Wärme mit Ihrem Partner genießen. Durch die perfekte Zonierung erreicht man eine optimale Möblierbarkeit. So finden Sie genug Platz vor für eine großzügig anmutende Wohn-Ecke sowie einen Esstisch mit offenem Bezug zur Küche. Die Küche ist im Kaufpreis bereits enthalten ist. Vom Wohnzimmer aus haben Sie durch die großzügige Verglasung einen direkten Zugang auf Ihre imposante Dachterrasse, das Highlight der Wohnung. Der perfekte Platz, um am Wochenende zu relaxen und die Sonne zu genießen.

Unmittelbar an den Wohnbereich angrenzend befindet sich das Schlafzimmer mit ca. 12 m<sup>2</sup> Fläche. Es ist ebenfalls optimal geschnitten und bietet Platz für einen großen Schrank und ein Doppelbett. Fenster auf zwei Seiten des Raums ermöglichen auch hier viel Lichteinfall, was ein wunderbares Raumgefühl vermittelt. Dieses wird durch den hochwertigen Eichen-Parkettboden, der vom Wohnbereich ins Schlafzimmer ununterbrochen übergeht, zusätzlich unterstrichen.

Das Heiz- und Brauchwasser wird von einer zentralen Pelletheizung erwärmt. Zur Wohnung gehört ein TG-Stellplatz und ein Kellerabteil.

	jährlich		monatlich	
<b>Mieteinnahmen inkl. Stellplatz (kalt)</b>	10.116,00 €		843,00 €	
<b>Hausgeld</b>	3.579,00 €		298,25 €	
	umlagefähig	nicht umlagefähig	umlagefähig	Nicht umlagefähig
	2.664,24 €	613,20 €	222,02 €	51,10 €
		davon Rücklagen		davon Rücklagen
		301,56 €		25,13 €
	<b>gesamt</b>		<b>anteilig</b>	
<b>Rücklagenstand</b>	202.090,00 €		3.348,00 €	

\*Achtung Mietansatz Annahme/Rechenbeispiel: bei 61 m<sup>2</sup> (13 € kalt/m<sup>2</sup> Wohnfläche) zzgl. 50 € für den TG-Stellplatz

## 4. Flächenaufstellung

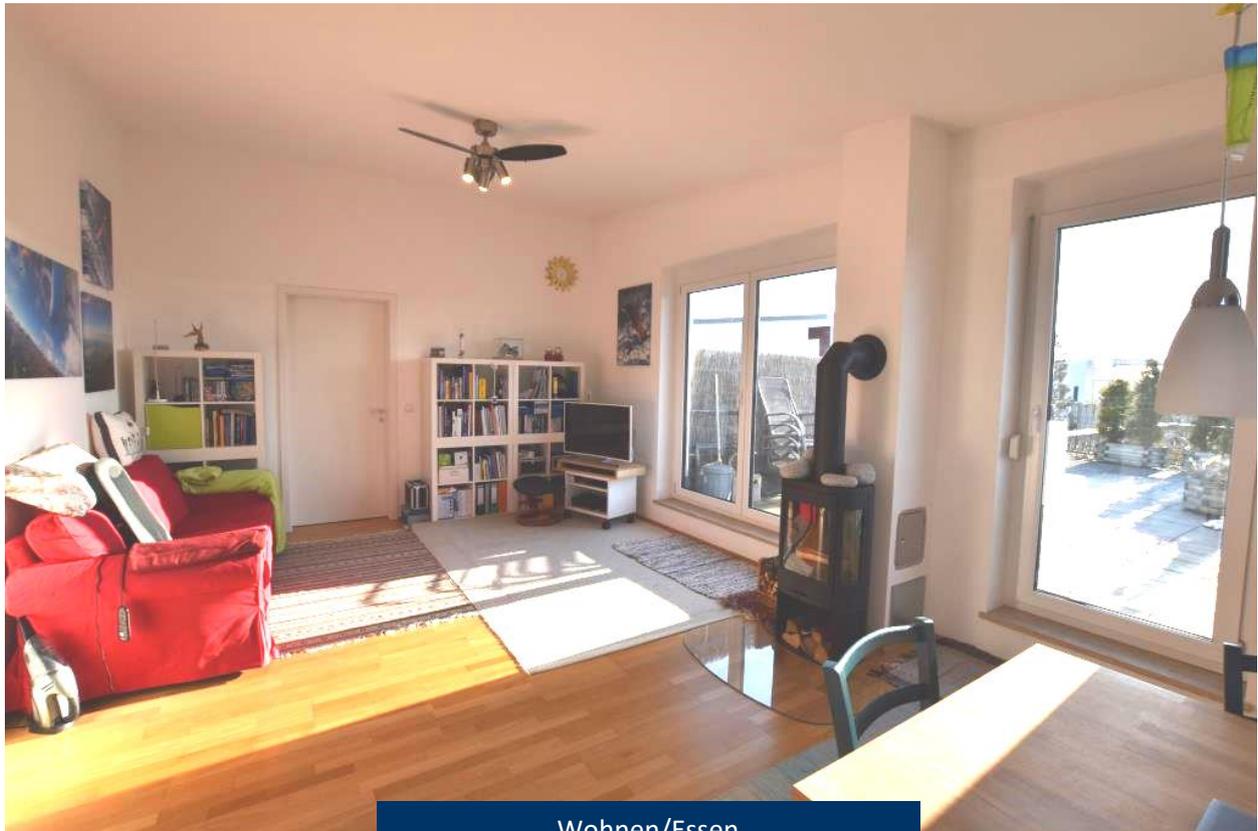
Wohnen/Kochen/Essen	ca. 27,8 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 12,2 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 3,3 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 5,2 m <sup>2</sup>
Dachterrasse	ca. 12,7 m <sup>2</sup>

**Gesamtfläche** ca. 61,2 m<sup>2</sup>

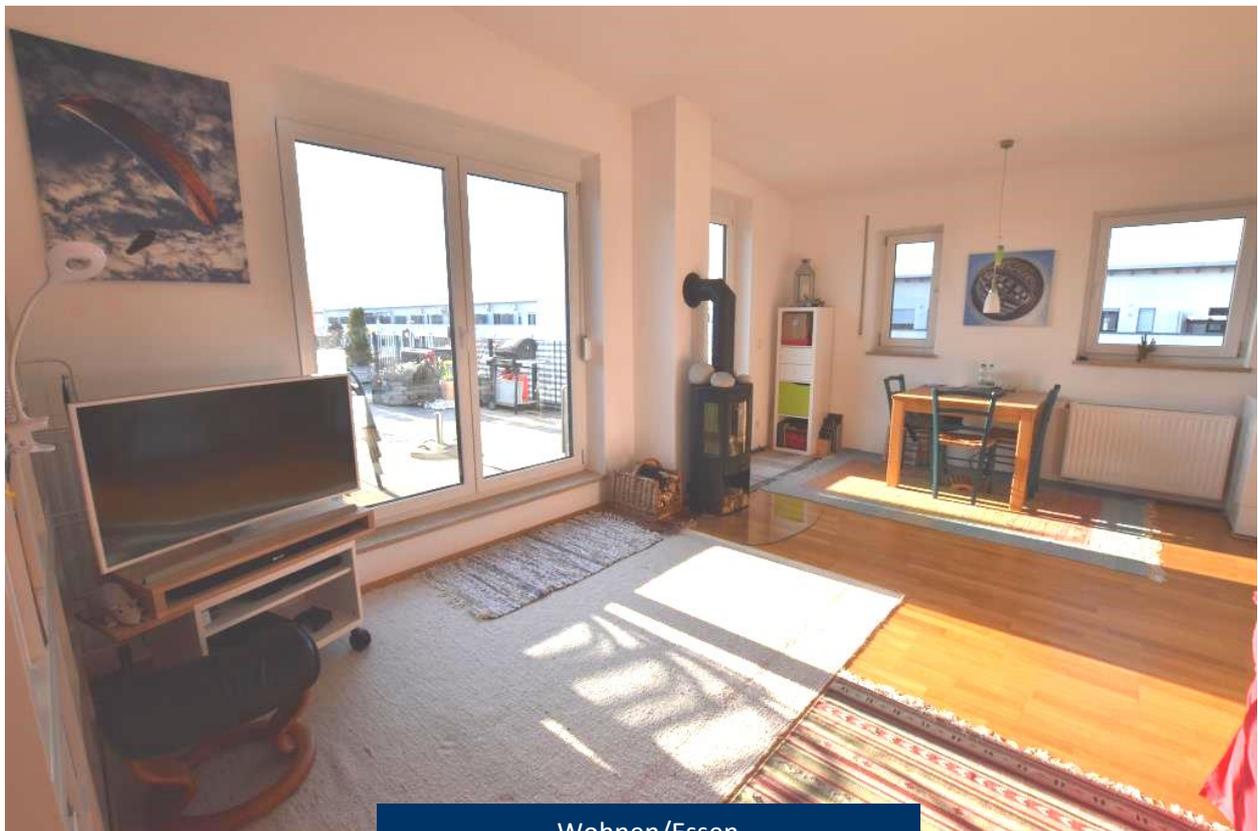
## 5. Grundriss



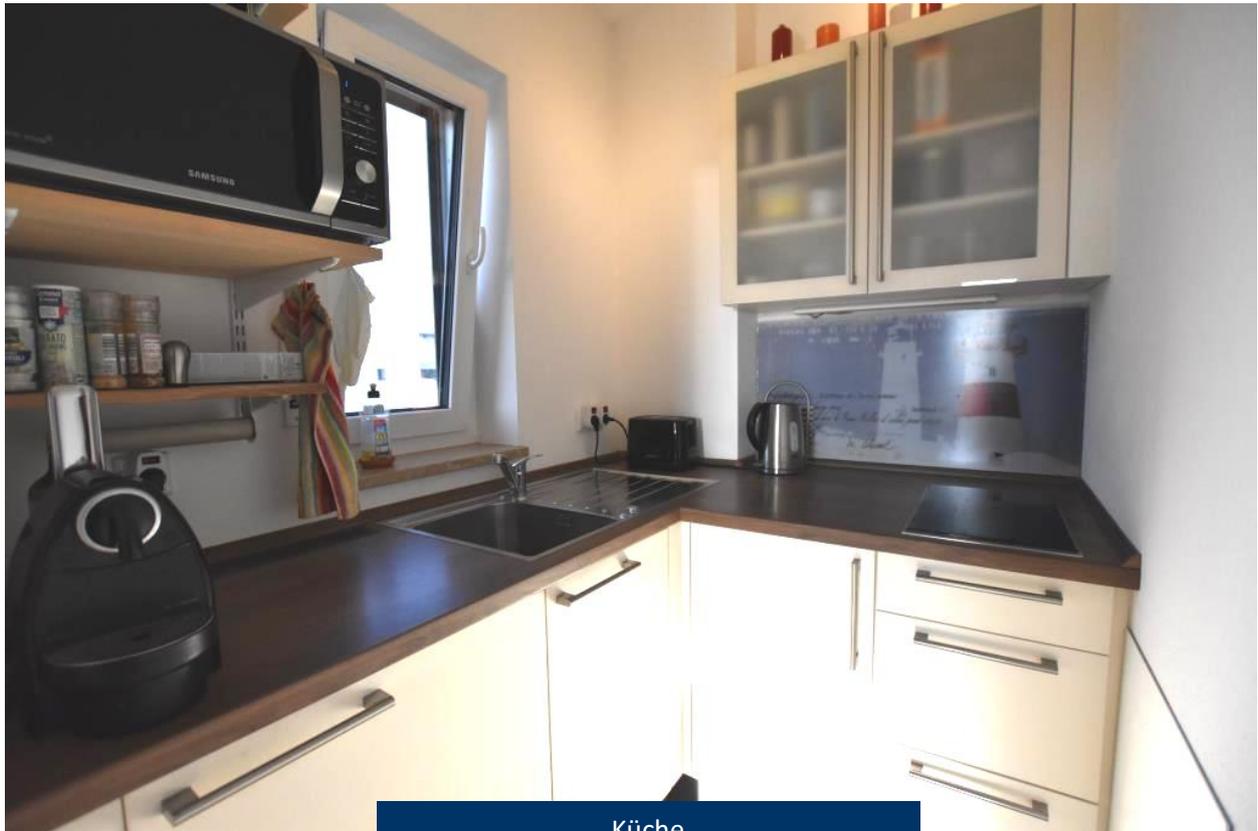
## 6. Objektfotos



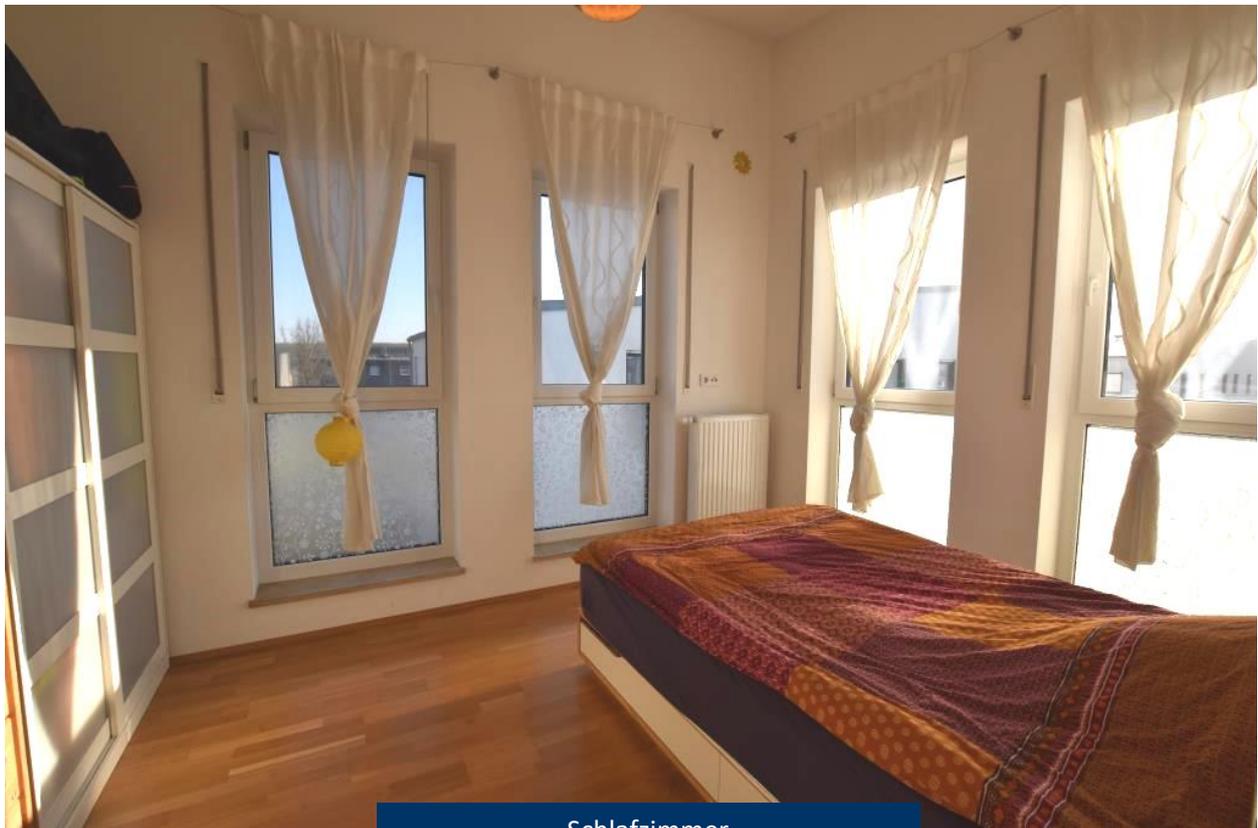
Wohnen/Essen



Wohnen/Essen



Küche



Schlafzimmer



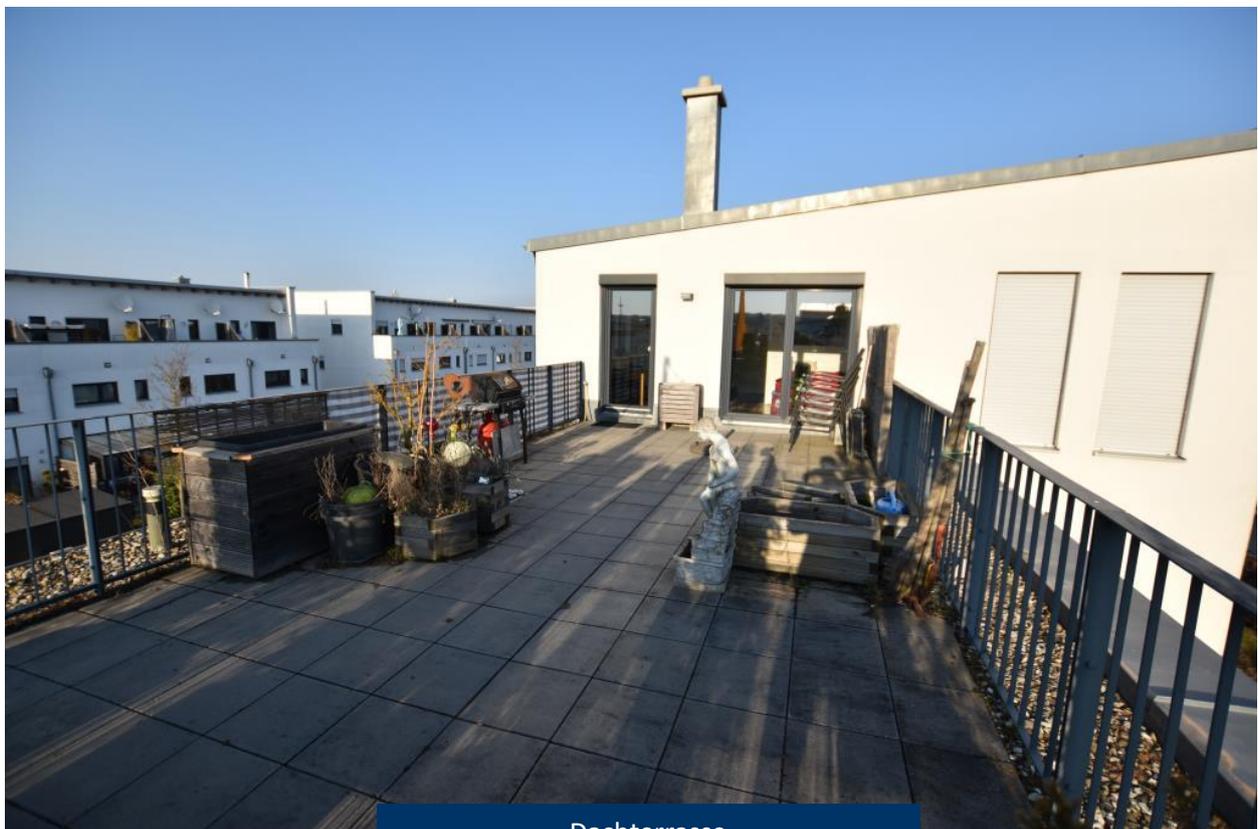
Badezimmer



Außenansicht



Aussicht nach Westen



Dachterrasse

## Kontakt / Ansprechpartner



### Ihr Privatimmobilien-Team

Telefon: 0941 60407-0

Telefax: 0941 60407-77

E-Mail: [vertrieb@immobilienzentrum.de](mailto:vertrieb@immobilienzentrum.de)

### Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH

Thurmayerstraße 4  
93049 Regensburg

E-Mail: [vertrieb@immobilienzentrum.de](mailto:vertrieb@immobilienzentrum.de)

Internet: [www.immobilienzentrum.de](http://www.immobilienzentrum.de)

Registergericht: AG Regensburg HRB 9956  
Geschäftsführung: Ulrich Berger, Simon Denker, Reinhard Griebel  
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.