

## Seltenheit! Ruhig gelegene 2-Zimmer Wohnung mit großzügiger Gartenfläche



ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche



2 Zimmer



1 Schlafzimmer



1 Badezimmer

Gesamtpreis inkl. Garage

314.800 €  
zzgl. 2,38 % Käuferprovision (inkl. USt)

## 1. Zahlen, Daten, Fakten

Objektnummer A777

Objektart 2-Zimmer-Wohnung

Anschrift Mülhausener Straße 2, 93057 Regensburg

Flächen ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Baujahr 1993

Heizung Energieträger: Gas  
Energieausweis: Bedarfsausweis  
Endenergiebedarf 142,10 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Effizienzklasse E

Bezugstermin Sofort

Wohnung 299.900 €

Garage 14.900 €

Kaufpreis

**Gesamtpreis** 314.800 €

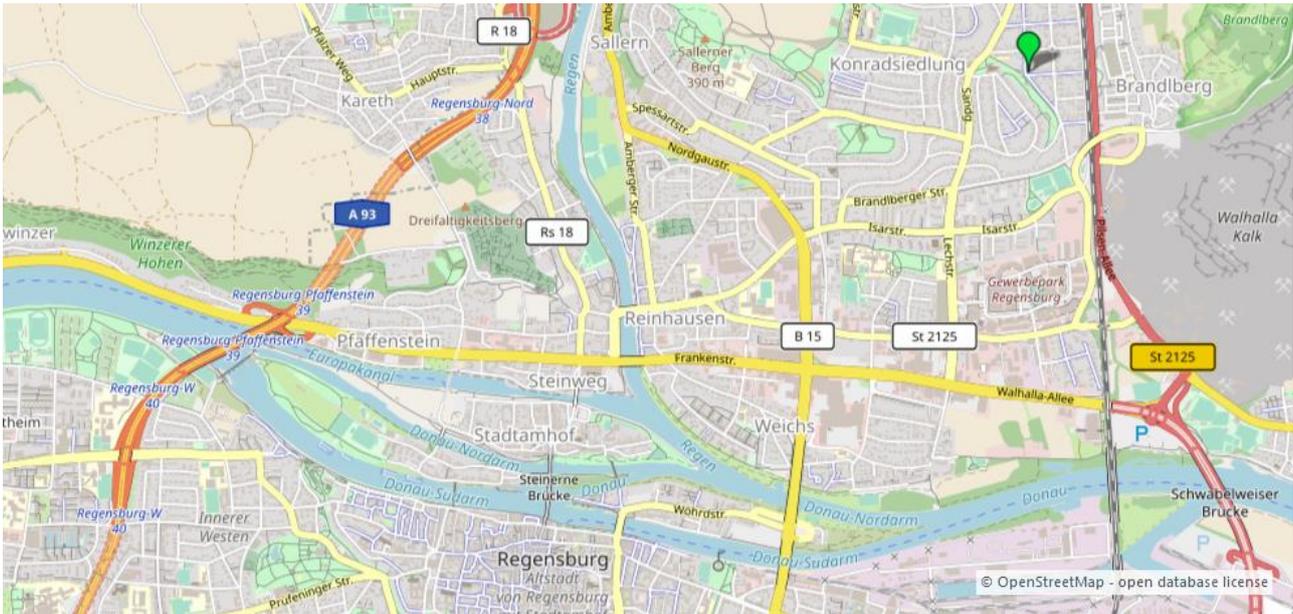
(zzgl. 2,38 % Käuferprovision  
inkl. USt.)

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

- Großzügiger Garten mit ca. 156m<sup>2</sup>
- Inklusive Einbauküche
- Kellerabteil
- Direkt am St.-Konrad-Park gelegen
- Garage
- Verkehrsberuhigte Lage
- Gute Verkehrsanbindung
- Praktischer Abstellraum

## 2. Lagebeschreibung



Die leerstehende, sofort bezugsfähige 2-Zimmer Wohnung befindet sich im nordöstlichen Stadtteil von Regensburg. Der Stadtteil Konradsiedlung-Wutzlhofen ist bei den Einheimischen auch als eigenes „Dorf in der Stadt“ bekannt.

Innerhalb von wenigen Gehminuten befinden sich in unmittelbarer Nähe Geschäfte des täglichen Bedarfs. Dazu zählen Supermärkte, Bäcker, Banken und Apotheken. Um dem Alltagsstress zu entkommen, liegen zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten, um Kraft und Ruhe zu tanken, direkt vor der Haustür: verschiedene Sportanlagen der ansässigen Vereine „BSC“ und „SV Fortuna“, die fußläufig erreichbaren Parks (Tempepark, St.-Konrad-Park) und auch das über eine Fußgängerbrücke angebundene Naturschutzgebiet am Brandlberg laden zum Verweilen, Radfahren oder Spaziergehen ein. Die historische Altstadt Regensburg, mit ihren zahlreichen Restaurants, Cafés und Plätzen, erreichen Sie bequem mit dem Fahrrad in rund 15 Minuten. All diese Vorzüge genießen Sie in einem Stadtteil, der einen schnell vergessen lässt, dass man sich eben in der Stadt und nicht in einer ländlichen Gemeinde befindet. Das ist Lebensqualität pur! Insbesondere die Nähe zum Regensburger Hauptbahnhof, der nahegelegene Busbahnhof und die gute Erreichbarkeit der Autobahnen A3 und A93 bieten eine ideale Anbindung. Dazu liegen die internationalen Flughäfen München und Nürnberg, nur circa eine Stunde Fahrzeit entfernt.



ca. 1 km



ca. 350 m



ca. 6 km



ca. 350 m



ca. 3 km



ca. 450 m



ca. 5 km



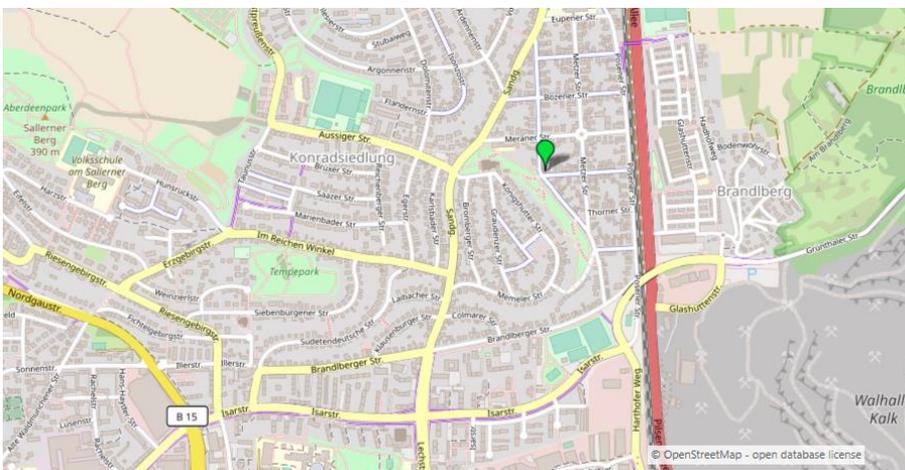
ca. 180 m



ca. 5,4 km



ca. 170 m



### 3. Objektbeschreibung

Die schöne und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 4 Parteien. Die Wohnfläche erstreckt sich auf ca. 57 m<sup>2</sup>. Die Wohnung wurde 1993 gebaut und ist seit kurzem leerstehend. Das Mehrfamilienhaus liegt in einer ruhigen Lage mit einem hervorragenden Ausblick auf den St.-Konrad-Park. Zudem besticht die Immobilie mit einer guten Infrastruktur.

Über den gepflegten Hauseingang erreichen Sie die idyllisch gelegene 2-Zimmer Wohnung. Nach Betreten des Flurbereichs befindet sich auf der linken Seite eine praktische Abstellkammer sowie das Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss. Außerdem bietet es genügend Platz für eine Garderobe.

Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich die Küche. Besonders hervorzuheben ist die bereits im Preis inkludierte Einbauküche. Anschließend gelangen Sie in den Wohn- und Essbereich. Die freigiebige Verglasung lässt den Raum besonders hell wirken und dient als direkter Zugang auf die ca. 6 m<sup>2</sup> große Terrasse. Das Highlight der Wohnung ist der einzigartig große Garten mit ca. 156 m<sup>2</sup> Fläche, welcher exklusiv zu der Wohnung gehört. Hier können Sie sich optimal zurückziehen und den Abend entspannt ausklingen lassen.

Unmittelbar an den Wohnbereich angrenzend befindet sich das Schlafzimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es ist ebenfalls optimal geschnitten und bietet ausreichend Platz für einen großen Schrank und ein Doppelbett. Fenster auf beiden Seiten des Raums begünstigen auch hier den Lichteinfall, was ein wohliges Raumgefühl vermittelt.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit ca. 15 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie eine Garage, welche aktuell für 50,- € im Monat vermietet ist.

	jährlich		monatlich	
<b>Mieteinnahmen inkl. Stellplatz (kalt)</b>	8.760,00 €		730,00 €	
<b>Hausgeld</b>	2.670,96 €		222,58 €	
	umlagefähig	nicht umlagefähig	umlagefähig	Nicht umlagefähig
	1.359,60 €	827,88 €	113,30 €	68,99 €
		davon Rücklagen		davon Rücklagen
	483,48 €		40,29 €	
	<b>gesamt</b>	<b>anteilig</b>		
<b>Rücklagenstand</b>	2.934,80 €		472,94 €	

\*Achtung Mietansatz Annahme/Rechenbeispiel: bei 57 m<sup>2</sup> (11,88 € kalt/m<sup>2</sup> Wohnfläche) zzgl. 50 € für die Garage

## 4. Flächenaufstellung

### Terrassenwohnung

Schlafen	ca. 14,5 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	ca. 22,4 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 5,1 m <sup>2</sup>
Diele	ca. 6,5 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 4,2 m <sup>2</sup>
Abstellraum	ca. 1 m <sup>2</sup>
Terrasse	ca. 3,5 m <sup>2</sup>

### Gesamtfläche

ca. 57,2 m<sup>2</sup>



## 5. Grundriss



## 6. Objektfotos



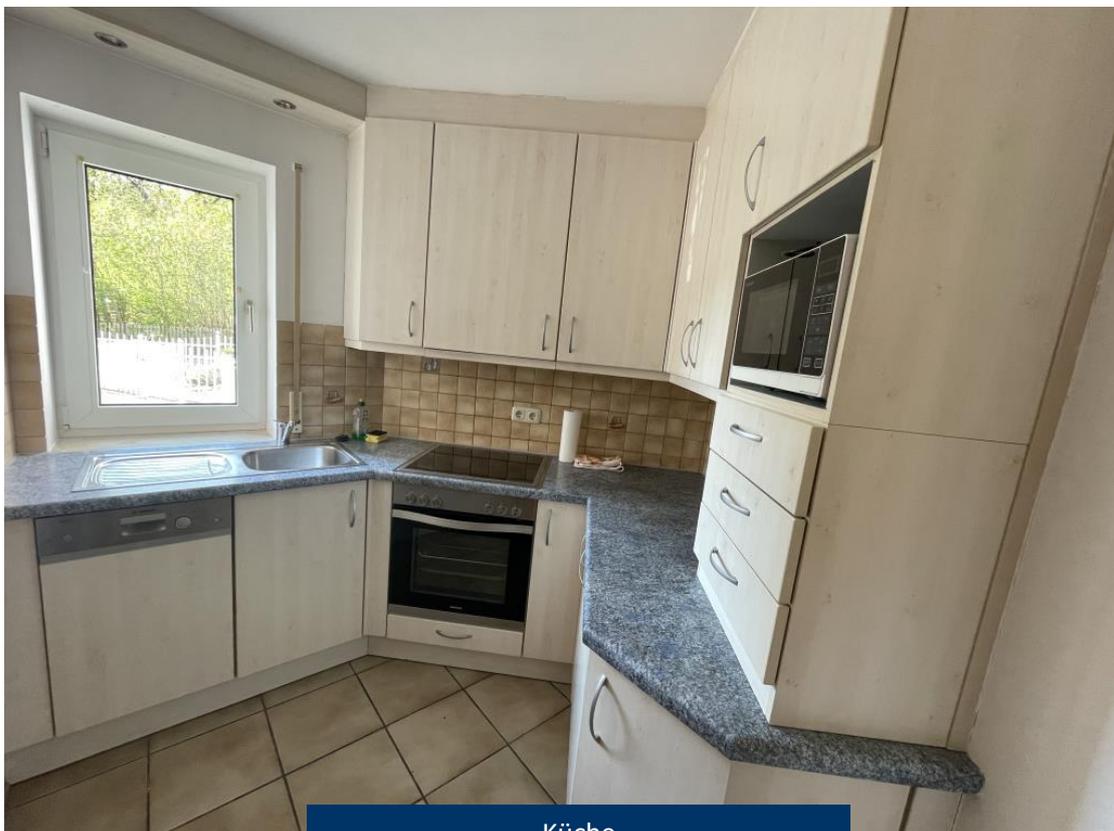
Südansicht



Wohn- und Esszimmer



Schlafzimmer



Küche



Bad

## 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.