

# Ein Katzensprung zur Universität - ideal gelegenes 1-Zimmer Appartement



 $\bigcap$ 

ca. 40,8 m² Wohnfläche

1 Zimmer

b\_

1 Schlafzimmer

6

1 Badezimmer

Gesamtpreis inkl. Stellplatz/Stellplätze 239.800 € zzgl. 3 % Käuferprovision (inkl. USt)

## 1. Zahlen, Daten, Fakten

Objektnummer	A814		
Objektart	1-Zimmer-Wohnung		
Anschrift	Gertrud-von-le-Fort Straße 11, 93051 Regensburg		
Flächen	ca. 40,8 m² Wohnfläche		
Baujahr	1991		
Heizung	Gas Energieausweis: Energieträger: Gas Endenergieverbrauch 115,6 kWh/(m²a) Effizienzklasse D		
Bezugstermin	ab sofort bezugsfrei		
	Wohnungspreis	219.900 €	
	TG-Stellplatz	19.900€	
Kaufpreis			
	Gesamtpreis	239.800 €	
		(zzgl. 3 % 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**

- 850 m Entfernung zur Universität
- Erker mit Fensterfront
- gepflegte Wohnanlage inmitten von großzügigen Grünflächen
- Einbauküche mit Spülmaschine
- fußläufige Erreichbarkeit von alltäglichem Einkaufsbedarf
- sofort bezugsfrei

## 2a. Makrolage



In einer ruhigen Seitenstraße des südlichen Stadtteils Neuprüll liegt das 1-Zimmer-Appartement in einer von Grünfläche umgebenen Wohnanlage. Durch die nahegelegene Universität ist Neuprüll ein beliebtes Viertel für Studenten geworden. Zu Fuß oder mit dem Rad lässt sich der Campus innerhalb weniger Minuten erreichen und ermöglicht eine spontane Mittagspause zuhause.



ca. 1 km



ca. 300 m



ca. 4 km



ca. 1 km



ca. 300 m



ca. 3,9 km



ca. 230 m



ca. 850 m

Auch Einkäufe für den alltäglichen Gebrauch sind unkompliziert zu erledigen, da sich ein neu renovierter Edeka-Markt in 100 Meter Entfernung befindet. Darüber hinaus bietet die nicht weit entfernte Johann-Hösl-Straße weitere Einkaufsgelegenheiten wie bspw. einen Bau- oder Drogeriemarkt. Das Appartement liegt 5 km außerhalb der Altstadt, somit ist ebenfalls garantiert, das Regensburger Stadtflair mit Kommilitonen und Freunden zu genießen, ohne einen langen Heimweg auf sich nehmen zu müssen. Die nächste Bushaltestellt ist hierfür zu Fuß nur 5 Minuten entfernt.

Hinzu kommt eine Vielzahl an Parkanlagen in Neuprüll, die eine dankbare Möglichkeit zum Krafttanken bieten - vor allem der fußläufig erreichbare Botanische Garten der Universität ist ein beliebter Ort der Erholung. Sportlichen Ausgleich findet man alternativ in einem der zwei Fitnessstudios in direkter Umgebung.

Die Anbindung an den Fernverkehr ist über die Autobahn A3, Auffahrt "Regensburg Universität" innerhalb von 2 Minuten Fahrzeit gesichert.

# 2b. Mikrolage



### Leben und arbeiten mit kurzen Wegen

Im Umkreis des Appartements von 1200 m befinden sich

- die Universität
- die Ostbayerische Technische Hochschule
- das Bezirksklinikum
- das Uniklinikum
- der Tech-Campus

## 3. Objektbeschreibung

Bereits an dem gepflegten Zustand der Außenfassade und dem Marmorboden des Hauseinganges lässt sich erkennen, dass das 1-Zimmer-Appartement in einer ansprechenden Wohnanlage befindet. Die Wohnung liegt zusammen mit 3 weiteren Einheiten im 1.OG des im Jahr 1991 gebauten Mehrfamilienhauses.

Das Appartement zeichnet sich ab Betreten durch sein einladendes Erscheinungsbild aus - der helle Laminatboden und der verglaste Erker belichten die Wohnung vom Wohn-/Esszimmer bis in die Diele optimal. Die Süd-Ausrichtung der Fensterfront bietet dabei möglichst viele Sonnenstunden. In den Wohnbereich integriert ist eine Einbauküche, welche funktional, optisch jedoch modernisierbar ist. Besonders für ein Appartement, hat die Küche den Komfort eines Backofens sowie einer Spülmaschine. Die Waschmaschine ist ebenfalls in die Küchenzeile integrierbar.

Der Wohnraum ist groß genug, um neben einem Schreibtisch zum Lernen ein Bett bzw. Sofa in angenehmen Abstand platzieren zu können. In der Nische der Diele lässt sich ideal ein Regal stellen, sodass praktischer Stauraum entsteht bzw. eine Garderobe gestaltet werden kann. Das innenliegende Badezimmer ist raumhoch weiß gefliest und mit einer Badewanne, die über eine Duschwand verfügt, ausgestattet.

Dem Appartement gehört sowohl ein privates Kellerabteil als auch ein Tiefgaragen-Stellplatz an. Parkplätze für Besucher sind zudem in der gleichen Straße ausreichend zu finden. Die Vermietung ist frei und nicht an Studenten gekoppelt.

	jährlich		monatlich	
Mieteinnahmen inkl. Stellplatz (kalt)	7.020,00 €		585,00€	
Hausgeld	1.766,64 €		147,22 €	
	umlagefähig	nicht umlagefähig	umlagefähig	Nicht umlagefähig
	1.379,64 €	387,00€	114,97 €	32,25€
		davon Rücklagen		davon Rücklagen
		169,56 €		14,13 €
	gesamt		anteilig	
Rücklagenstand	14.419,45 €		169,56 €	

# 4. Flächenaufstellung

### Wohnung, 1.OG

Wohnen/Schlafen inkl. Kochnische und Erker ca. 32,8 m² bad/WC ca. 4,4 m² Flur ca. 3,6 m²

Gesamtfläche ca. 40,8 m²





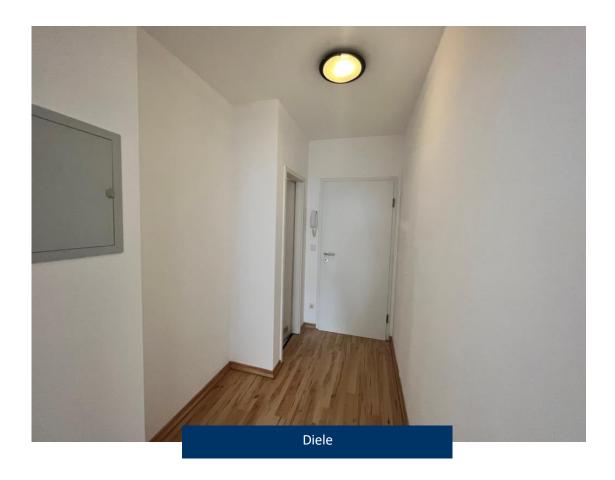
# 5. Objektfotos

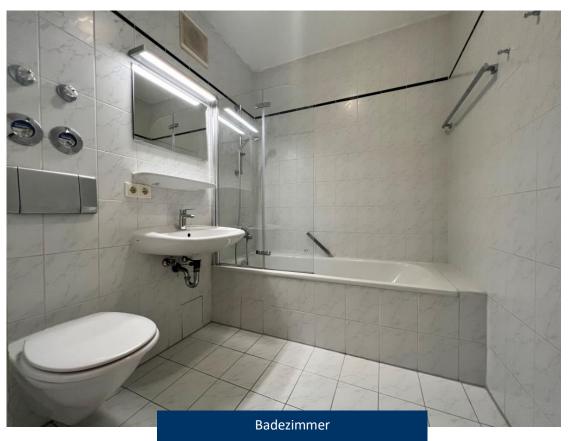
















## **Kontakt / Ansprechpartner**



#### 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: Ulrich Berger, Simon Denker

Prokura: Ingo Sauer, Antje Weis

Amtsgericht Regensburg, HRB 14901, Steuernummer 244/115/91499, USt-Ident.-Nr. DE301492145 Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456 Aufsichtsbehörde gem. § 34c GewO: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456 Unsere Informationspflichten gem. Art. 13 und 14 DS-GVO finden Sie unter https://www.immobilienzentrum.de/informationspflicht/

### **Provision**

Der Käufer entrichtet an die Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH eine Provision in Höhe von 3 % 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, sofem 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.