

Bieterverfahren – charmante 4,5 Zimmer Galeriewohnung mit Hauskomfort in Obertraubling/Piesenkofen



ca. 118 m² Wohnfläche



4,5 Zimmer



3 Schlafzimmer



2 Badezimmer

Startpreis Bieterverfahren (inkl.
Garage + Stellplatz)

449.800 €
zzgl. 2,38 % Käuferprovision (inkl. USt)

1. Zahlen, Daten, Fakten

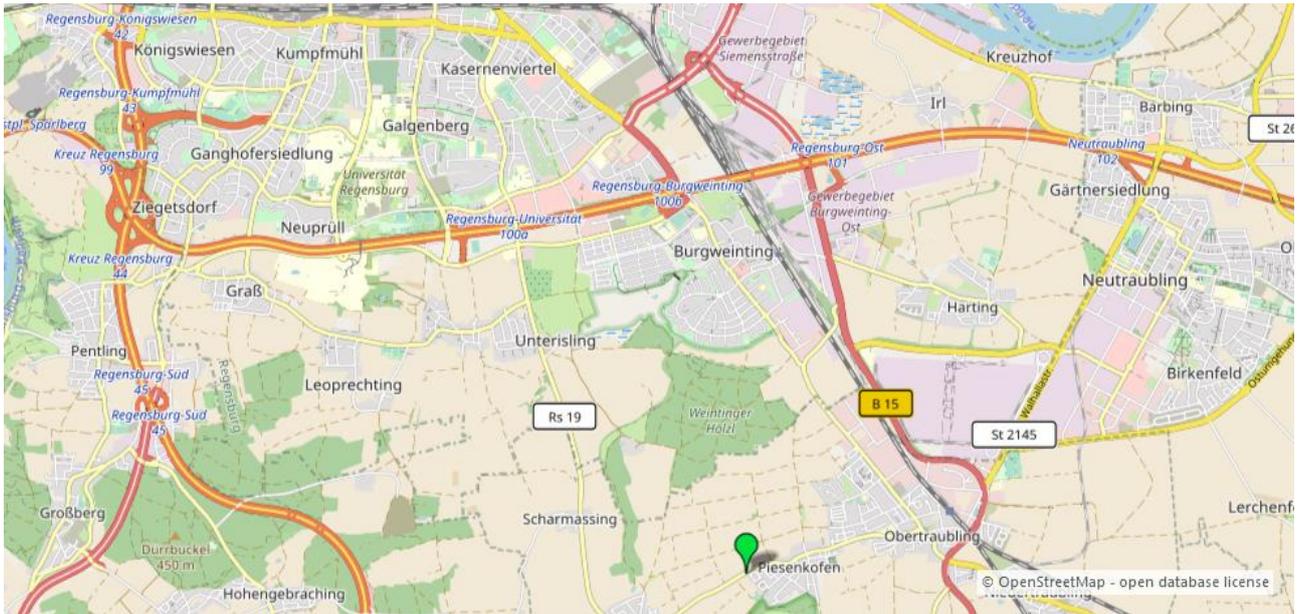
Objektnummer	A824
Objektart	4,5 Zimmer-Wohnung
Anschrift	Glockenbecherring 2, 93083 Obertraubling/ Piesenkofen
Flächen	ca. 118 m ² Wohnfläche, Nutzfläche ca. 13 m ²
Baujahr	2012
Heizung	Der Energieausweis wird nachgereicht
Bezugstermin	ab August 2023 bezugsfrei
	429.900 €
Stellplatz + Garage	19.900 €
Startpreis Bieterverfahren	
Gesamtpreis	449.800 €
	(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

- sonniger Südbalkon
- hochwertige Einbauküche mit Kochinsel
- vollwertiges Badezimmer pro Wohnebene
- lichtdurchfluteter Wohn-/Essbereich durch Galerie
- kleine Eigentümergemeinschaft
- Garage und Stellplatz
- Ess-/Kochbereich mit über 35 m²

2. Lagebeschreibung



Unmittelbar am südöstlichen Stadtrand von Regensburg liegt die Gemeinde Obertraubling, die in den letzten Jahren – vor allem durch die gestiegene Beliebtheit bei Familien – einen merklichen Einwohnerzuwachs zu verzeichnen hat. Im Gemeindeteil Piesenkofen, dessen Ortsgrenze fließend in Obertraubling übergeht, liegt die nachfolgend beschriebene Galeriewohnung mit unverbautem Blick auf die umliegende Natur.

Dem Anspruch von knapp 9000 Einwohnern zur Folge wurde die Versorgung des alltäglichen Bedarfs durch moderne und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten im Ortskern von Obertraubling sichergestellt. Hinzu kommt der Vorzug mehrerer Bäckereien, die sich von Piesenkofen aus wunderbar mit dem Fahrrad erreichen lassen. Auch Ärzte und eine Apotheke sind direkt vor Ort und ermöglichen einen unkomplizierten Alltag.

Hinzukommt die attraktive Lage der Gemeinde, welche Natur- und Stadtnähe optimal kombiniert. Mit dem Auto sowie mit dem Bus, der im Halbstundentakt stadteinwärts fährt, lassen sich diverse Shoppingmöglichkeiten und Lokalitäten auf schnellem Weg erreichen. Die Bushaltestelle in 300 m fußläufiger Entfernung ist außerdem für die Erreichbarkeit sämtlicher weiterführender Schulen in Regensburg ein großer Vorteil. Eine Realschule, Grundschule sowie ein Kindergarten befinden sich dabei auch in Obertraubling selbst. Namhafte Arbeitgeber wie z.B. Krones und BMW sind im nahen Umkreis angesiedelt. Die Anbindung an den Fernverkehr ist über die A3 und A93 in ca. 5 km gewährleistet.

Ebenso ist die Naherholung in der Natur garantiert. Die Gemeinde ist nicht nur umgeben von schnell zu erreichenden Waldstrecken für erholsame Spaziergänge. Alternativ ist im Sommer der Guggenberger See mit guten 10 Minuten Autofahrzeit ein beliebtes Ausflugsziel. Zusätzliche Freizeitmöglichkeiten und das Angebot verschiedenster Sportvereine sind im nahegelegenen Neutraubling vorhanden.



ca. 2,4 km



ca. 2 km



ca. 5,5 km



ca. 2 km



ca. 2 km



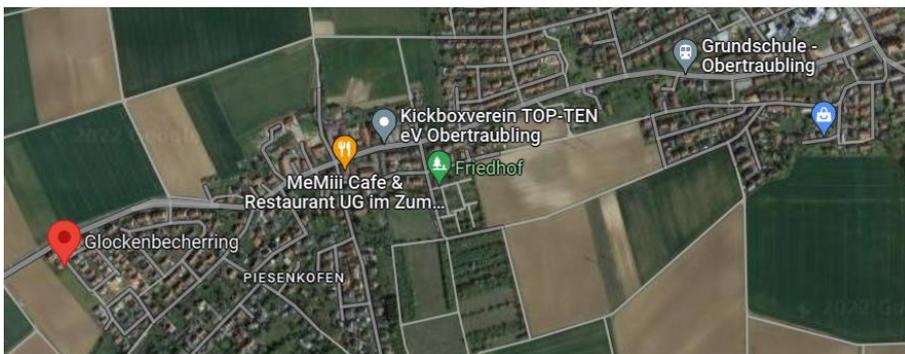
ca. 5 km



ca. 1,7 km



ca. 300 m



3. Objektbeschreibung

Die im Jahr 2012 gebaute 4,5-Zimmer Wohnung gehört einem familiären Mehrfamilienhaus mit insgesamt sechs Einheiten und zwei Stockwerken an. Neben ausschließlich einer weiteren Wohneinheit befindet sich die Wohnung im 2.Obergeschoss. Das Mehrfamilienhaus liegt am Ortsrand von Piesenkofen, wodurch Ruhe und ein toller Ausblick auf das umliegende, weitläufige Gelände garantiert sind.

Die Hauptwohnfläche verteilt sich auf drei sehr gut zonierte, helle Schlafzimmer sowie den Essbereich mit integrierter Küche. Von der Diele bis in den Koch-/Essbereich sind großformatige Fliesen in warmer Holzoptik verlegt. Die Schlafräume sind ebenso wie die Galerie mit einem pflegeleichten Vinylboden ausgestattet. Bezüglich aller Räume überzeugt die Wohnung durch ihre auffallende Helligkeit und die optimal platzierten, 3-fach verglasten Kunststofffenster.

Über den Südbalkon im Essbereich und die Erweiterung in die Wohngalerie mit Home-Office Möglichkeit wird die freundliche Atmosphäre weiter unterstrichen und die Wohnung in ihrer Großzügigkeit betont. Die sichtbaren Holzbalken im Wohnbereich verleihen der Wohnung zudem einen besonders wohnlichen Charme. Außer in der Galerie ist durchgängig eine Fußbodenheizung verbaut. Ergänzt wird die ansprechende Ausstattung durch eine moderne Einbauküche mit Kochinsel und Downdraft-Abzug, einem elektrisch aus- und einfahrbarem Dunstabzugsystem. „Nice to have“ sind außerdem die vorhandene Wasserenthärtungsanlage und die Solaranlage für die Heiz- und Brauchwasserunterstützung. Geheizt wird zentral über Gas.

Nicht nur durch die ausgiebige Wohnfläche – besonders im Koch-/Essbereich mit über 35 m² – steht die Wohnung einem Haus in nichts nach. Auf gleicher Etage im Haus ist lediglich ein Nachbar vorhanden und die Wohnräume verteilen sich auf zwei Ebenen, welche jeweils über ein modernes, vollwertiges Badezimmer verfügen – eines davon ist dabei mit einer Badewanne und großem Dachfenster ausgestattet. Die Möglichkeit des Waschmaschinenanschlusses besteht einmal in der Wohnung selbst als auch im separaten Waschkellerraum. Ein eigenes Kellerabteil als praktische Nutzfläche sowie die zugehörige Garage mit erweitertem Außenstellplatz vervollständigen den Komfort der Wohnung zu dem eines Hauses.

	jährlich		monatlich	
Mieteinnahmen inkl. Stellplatz + Garage (kalt)	15.360,00 €		1.280,00 €* *	
Hausgeld	2.902,80 €		241,90 €	
	umlagefähig	nicht umlagefähig	umlagefähig	Nicht umlagefähig
	2.081,64 €	821,16 €	173,47 €	68,43 €
		davon Rücklagen		davon Rücklagen
		687,84 €		57,32 €
	gesamt		anteilig	
Rücklagenstand	3.500,00 €		687,85 €	

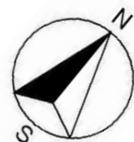
* dieser Wert entspricht einer Mietannahme und orientiert sich an ortsüblicher Vergleichsmiete

4. Flächenaufstellung

Hauptetage	ca. 88,7 m²
Kind 1	ca. 10,4 m ²
Kind 2	ca. 10,7 m ²
Flur	ca. 10,2 m ²
Badezimmer	ca. 5,7 m ²
Eltern	ca. 13,1 m ²
Kochen/Essen	ca. 35,2 m ²
Balkon	ca. 3,4 m ²
Galerie	ca. 29,5 m²
Wohnen	ca. 26 m ²
Bad	ca. 3,5 m ²
Gesamtfläche	ca. 118,2 m²

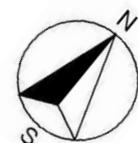
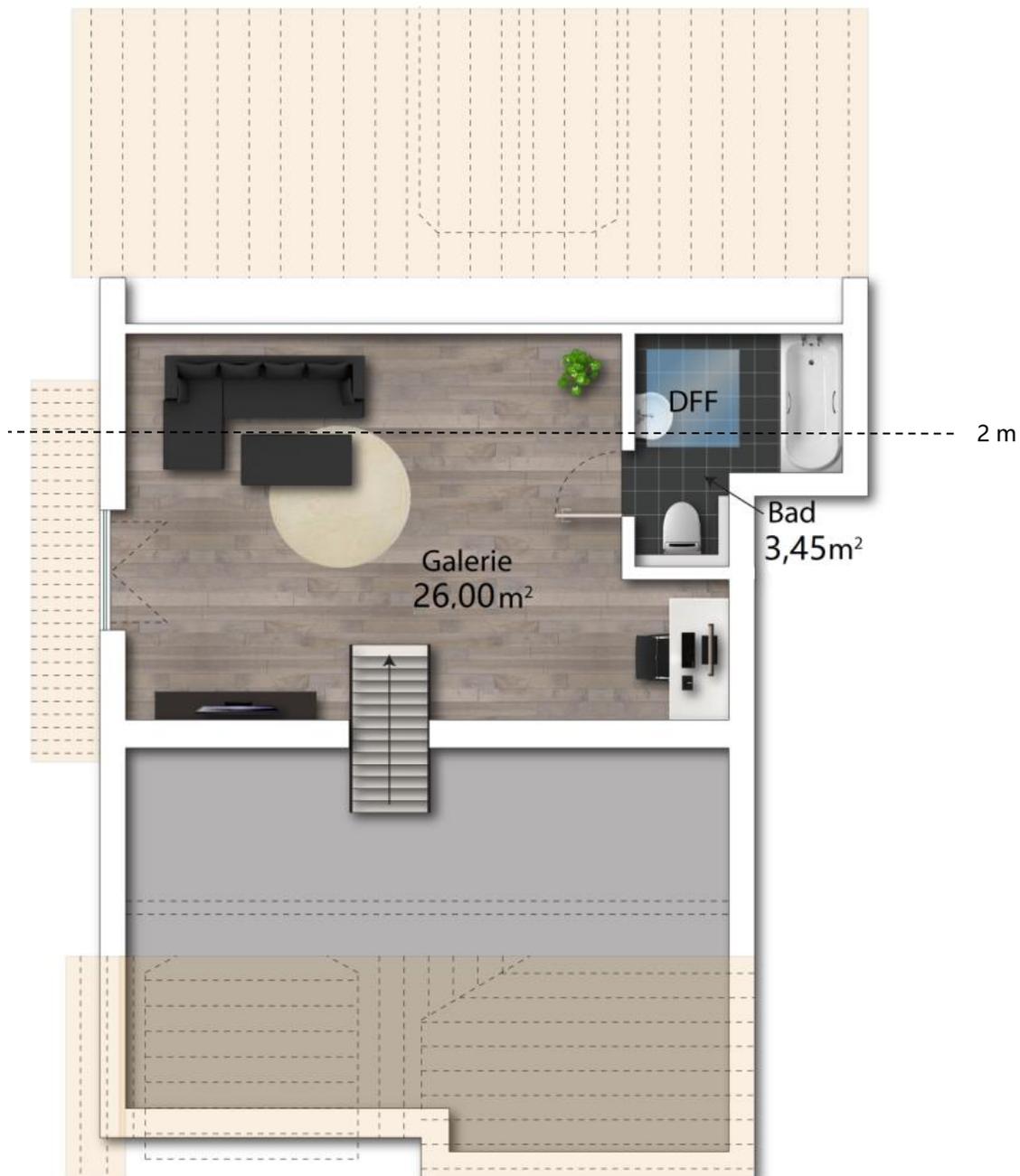
5. Grundrisse

a) Erdgeschoss

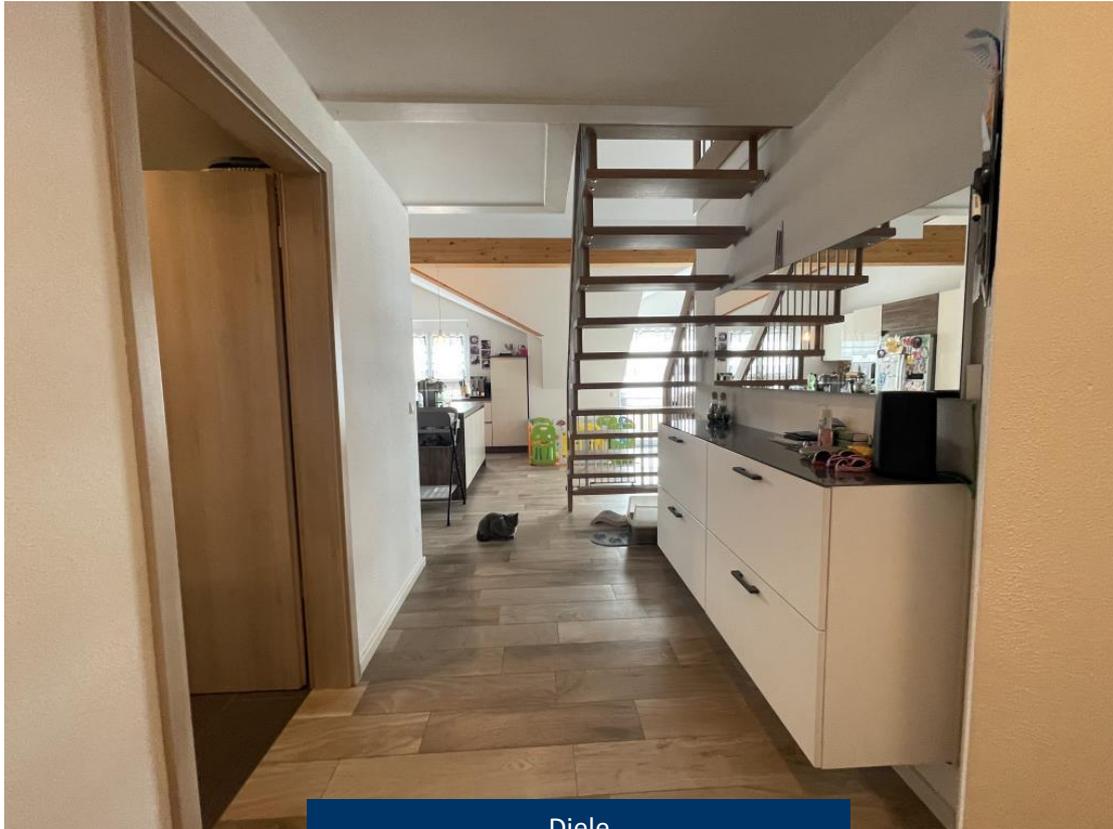


5. Grundrisse

b) Galerie



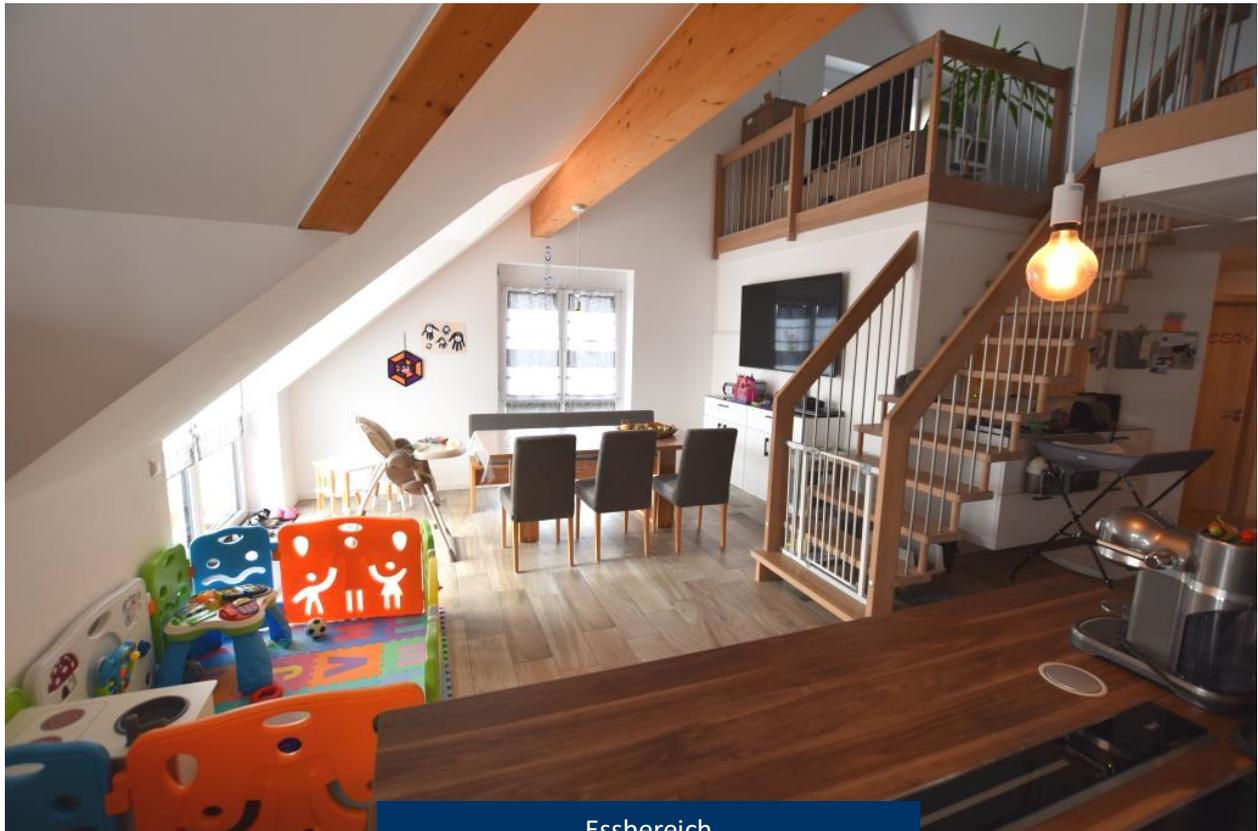
6. Objektfotos



Diele



Einbauküche mit Kochinsel



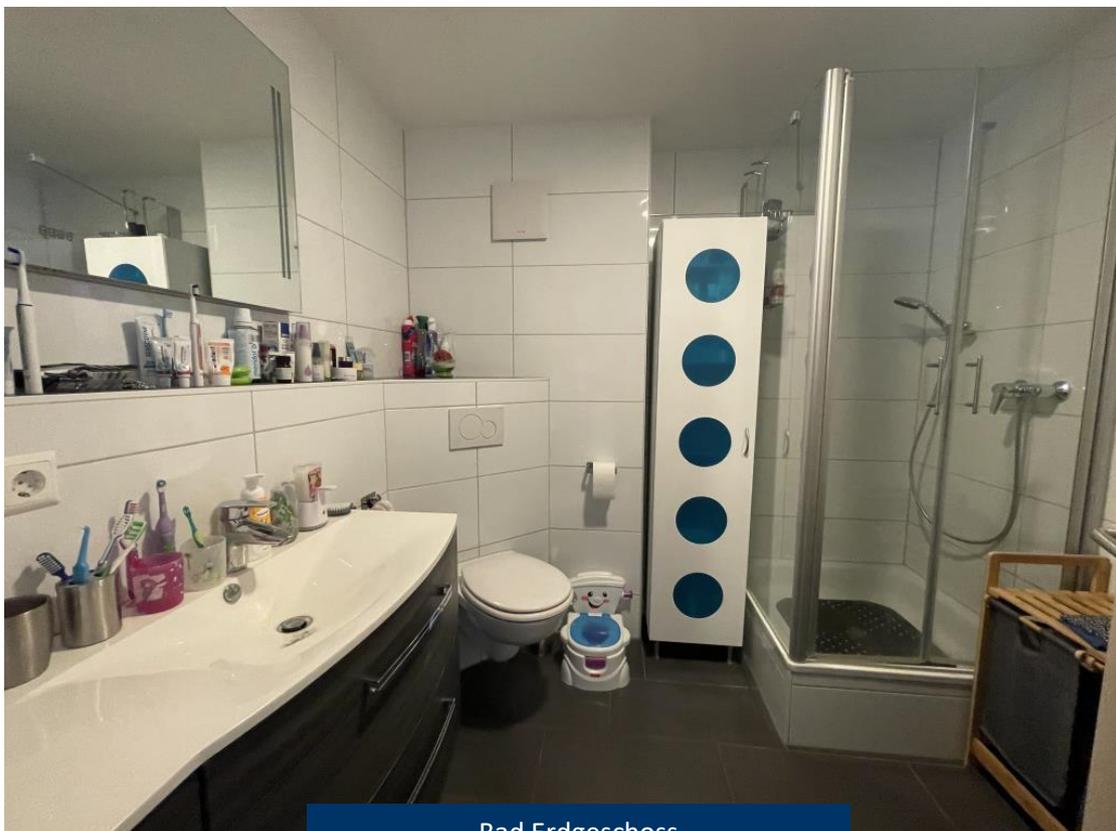
Essbereich



Frontansicht Galerie



Aussicht Südbalkon



Bad Erdgeschoss



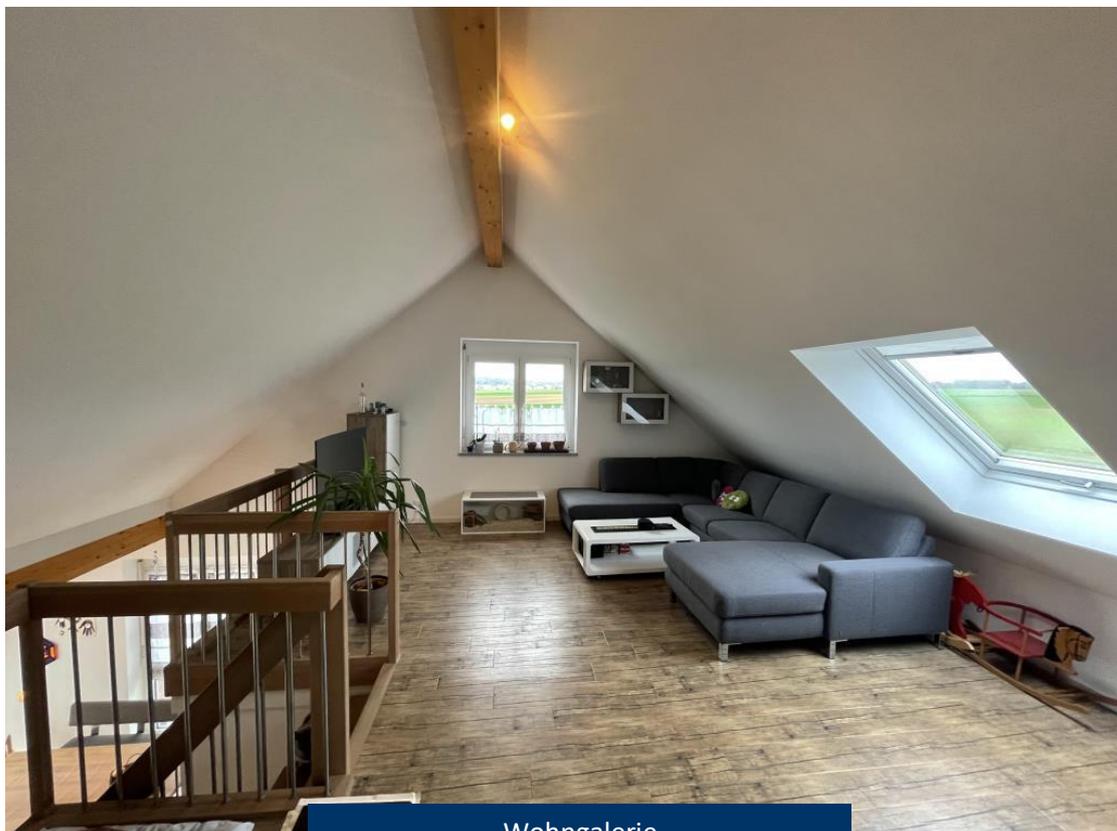
Kinderzimmer 1



Kinderzimmer 2



Elternschlafzimmer



Wohngalerie



Bürobereich Galerie



Bad Galerie



Außenansicht

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, Alexander Dietlmeier, 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 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.