

Luxuriöse 3-Zimmer-Wohnung im KfW-55 Standard mit einem uneinsehbaren, großen Garten



ca. 81 m² Wohnfläche



3 Zimmer



2 Schlafzimmer



1 Badezimmer

Gesamtpreis inkl. Stellplatz

529.800 €

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

1. Zahlen, Daten, Fakten

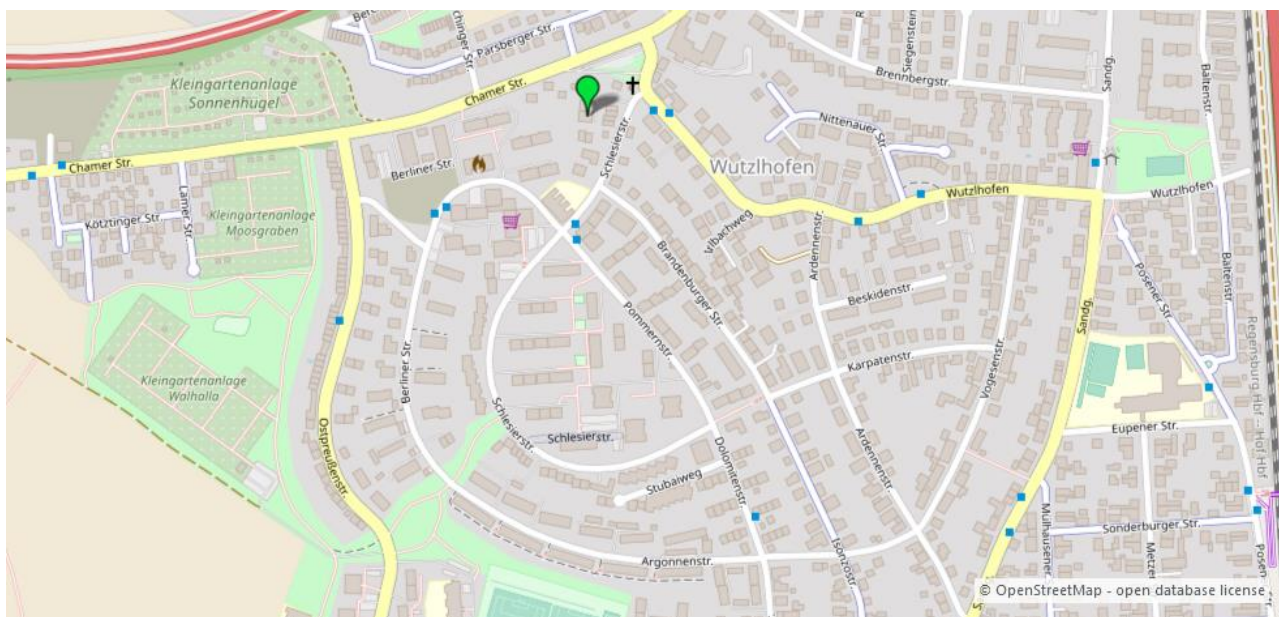
Objektnummer	A857		
Objektart	3-Zimmer-Wohnung		
Anschrift	Schlesierstraße 91, 93057 Regensburg		
Flächen	ca. 81 m² Wohnfläche		
Baujahr	2014		
Heizung	Pellets Energieausweis: Energieträger: Pellets Endenergiebedarf 66,00 kWh/(m²a) Effizienzklasse B KfW-Standard: Effizienzhaus 55		
Bezugstermin	frei werdend: nach Absprache		
Kaufpreis	Wohnung		499.900 €
	Stellplatz		29.900 €
	Gesamtpreis		529.800 € (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

- Holz-Terrasse mit Glasüberdachung inkl. Unterglasmarkise (Wert 12.000 €)
- Dezentrale Lüftung je Wohnraum
- Elektrische Rollläden
- 120 m² Garten mit viel Privatsphäre
- Hochwertige Möblierung im Wert von 25.000 € im Preis enthalten
- Exklusive Einbauküche mit robuster Dekton-Arbeitsplatte und Siemensgeräten

2. Lagebeschreibung



Die moderne 3-Zimmer-Wohnung liegt in der nordöstlichen Stadtrandlage von Regensburg, dem beliebten Stadtteil Wutzlhofen. Die Konradsiedlung-Wutzlhofen ist bei den Einheimischen auch als eigenes „Dorf in der Stadt“ bekannt.

Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäcker, Banken und Apotheken befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind innerhalb von wenigen Gehminuten zu erreichen.

Um seine Freizeit optimal nutzen zu können und dem Alltagsstress etwas zu entkommen, gibt es direkt vor der Haustür zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten. Seien es verschiedene Sportanlagen der ansässigen Vereine „BSC“ und „SV Fortuna“ oder die fußläufig erreichbaren Parks (Tempepark, St.-Konrad-Park).

Auch das Naturschutzgebiet am Brandlberg, welches über eine Fußgängerbrücke zu erreichen ist, lädt zum Seele baumeln, 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.

Der Stadtteil verfügt über eine optimale Verkehrsanbindung durch die die Autobahn A93 und die Bundesstraßen B8, B15 und B16 in nur wenigen Fahrminuten erreicht werden können.

Auch der öffentliche Nahverkehr könnte besser nicht sein. Mit der Buslinie 1, die alle 10 Minuten in nur 190 m Entfernung ihren Halt macht, erreichen Sie den Regensburger Hauptbahnhof in kürzester Zeit.



ca. 450 m



ca. 260 m



ca. 2 km



ca. 350 m



ca. 350 m



ca. 6 km



ca. 110 m



ca. 189 m

3. Objektbeschreibung

Die moderne 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 81 m² Wohnfläche liegt im Erdgeschoss einer gepflegten Wohnanlage mit nur 6 Einheiten aus dem Jahr 2014. Über den Hauseingang oder bequem von der Tiefgarage aus, gelangen Sie in die modern und hochwertig ausgestattete Wohnung.

Die Diele verfügt über einen großzügigen Einbauschrank (vom Schreiner angefertigt) und ist der direkte Zugang zu allen Räumen. Das Badezimmer ist mit einer bodengleichen, gefliesten Dusche mit Glastrennwand, einer Toilette, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zudem befinden sich unter dem Waschbecken hochwertige und maßgefertigte Badschränke mit viel Stauraum.

Ob Homeoffice oder Familienzuwachs, das dritte Zimmer kann als Kinderzimmer oder Büro genutzt werden und bietet ausreichend Platz für Schränke, Schreibtisch oder ein Bett. Das gut geschnittene und helle Schlafzimmer hat einen direkten Zugang zu einem praktischen Abstellraum, welcher ebenso als Ankleidezimmer genutzt werden kann.

Der großzügige und offene Wohnraum, mit den hellen, großformatigen (60x60 cm) italienischen Fliesen, vermittelt durch seine offene Gestaltung ein Gefühl von Weite und Freiheit. Hier ist genügend Platz für eine große Sofalandschaft, ein Sideboard sowie ein Esstisch mit 4 Stühlen und einer Sitzbank.

Die hochwertige zur Wohnung gehörende L-Küche bietet viel Arbeits- und Staufläche und ist mit erstklassigen Siemens-Geräten und einer Dekton-Arbeitsplatte konfiguriert. Der Werkstoff Dekton ist hitzebeständig, nicht brennbar und nicht offenporig, wodurch das Material äußerst widerstandsfähig gegen Flecken und Farbverunreinigungen ist. Somit werden die Anforderungen eines leidenschaftlichen Hobbys-Kochs erfüllt.

Die großen Fenster im Wohnraum bieten einen direkten Zugang zur glasüberdachten Süd-West Terrasse und dem großen, uneinsehbaren Garten mit ca. 120 m². Besonders hervorzuheben ist hier der Warm- und Kaltwasseranschluss für eine Außendusche und der Stromanschluss für einen Whirlpool oder eine Sauna. In dem privaten Außenbereich können Sie die Sonne genießen, grillen oder einfach nur entspannen.

Weitere Highlights der Wohnung sind die elektrischen Rollläden, Fliegengitter an den Fenstern, eine dezentrale Lüftung in jedem Wohnraum, Fußbodenheizung, Plameko-Decke mit integrierter Belichtung (LED + Spots) und ein Mobiliar im Wert von 25.000 €. Im Kaufpreis enthalten sind die Einbauküche mit allen Elektrogeräten, Sofa, Joop TV-Sideboard, Esstisch mit 4 Stühlen und Sitzbank, Büro-Schränke, Büro-Tisch, Einbau-Garderobenschrank (Schreiner), Bad Unterschränk (Schreiner), Kleiderschrank im Schlafzimmer, Boxspringbett, Terrassenmöbel inkl. Granit-Tisch, Glas-Terrassenüberdachung, Gerätehaus und der Rasenmähroboter.

Ein Kellerabteil und ein Tiefgaragenstellplatz runden das Gesamtpaket der Wohnung ab.

4. Nebenkostenaufstellung / Rücklagen

	jährlich		monatlich	
Mieteinnahmen inkl. Stellplatz (kalt)	12.420,00 €		1.035,00 €* 	
Hausgeld	2.636,16 €		219,68 €	
	umlagefähig	nicht umlagefähig	umlagefähig	Nicht umlagefähig
	1.975,20 €	660,72 €	164,60 €	55,06 €
		davon Rücklagen		davon Rücklagen
		2.273,76 €		189,48 €
	gesamt		anteilig	
Rücklagenstand	5.768,38 €		568,34 €	

*Achtung Mietansatz: bei 81 m² (12,00 € kalt/m² Wohnfläche) zzgl. 60 € für den TG-Stellplatz

5. Flächenaufstellung

3-Zimmer-Wohnung

Flur	ca. 6 m²
Ankleide	ca. 3,6 m²
Bad	ca. 5,7 m²
Schlafzimmer	ca. 14,7 m²
Kind/Büro	ca. 10,2 m²
Wohnen/Essen/Kochen	ca. 30,7 m²
Terrasse	ca. 10 m²

Gesamtfläche	ca. 80,9 m²
---------------------	--------------------

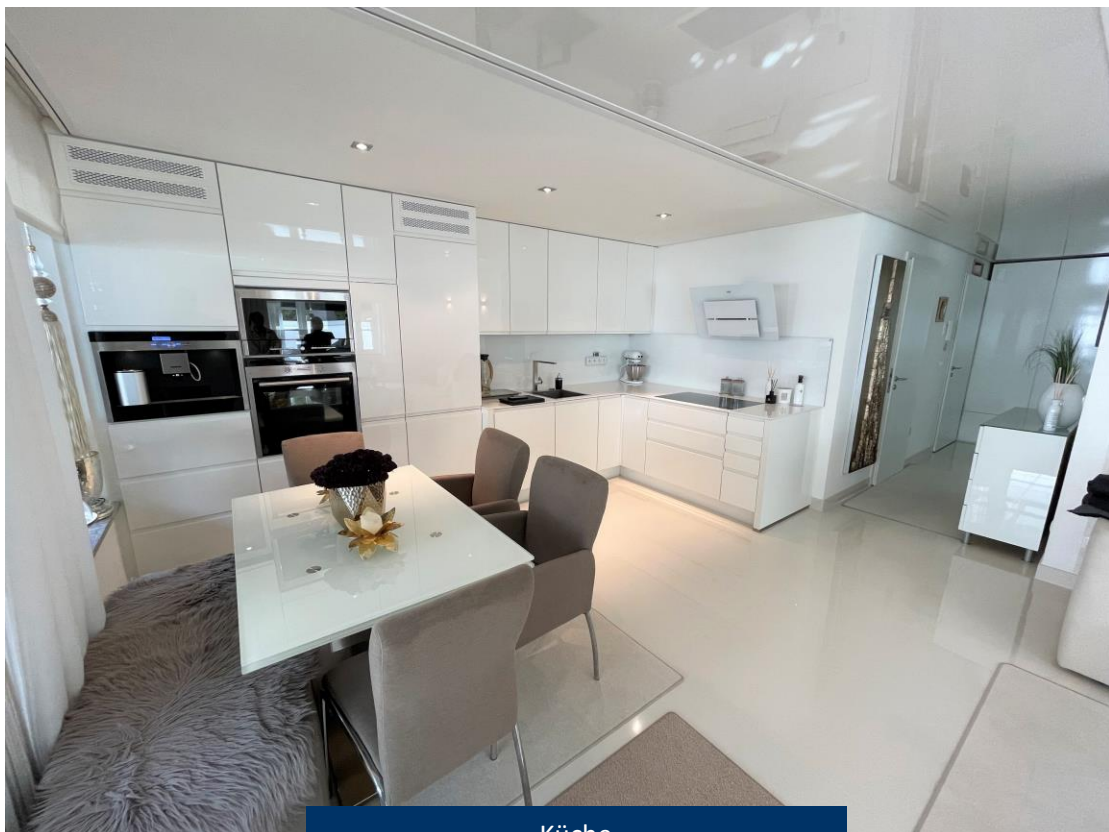
6. Grundriss



7. Objektfotos



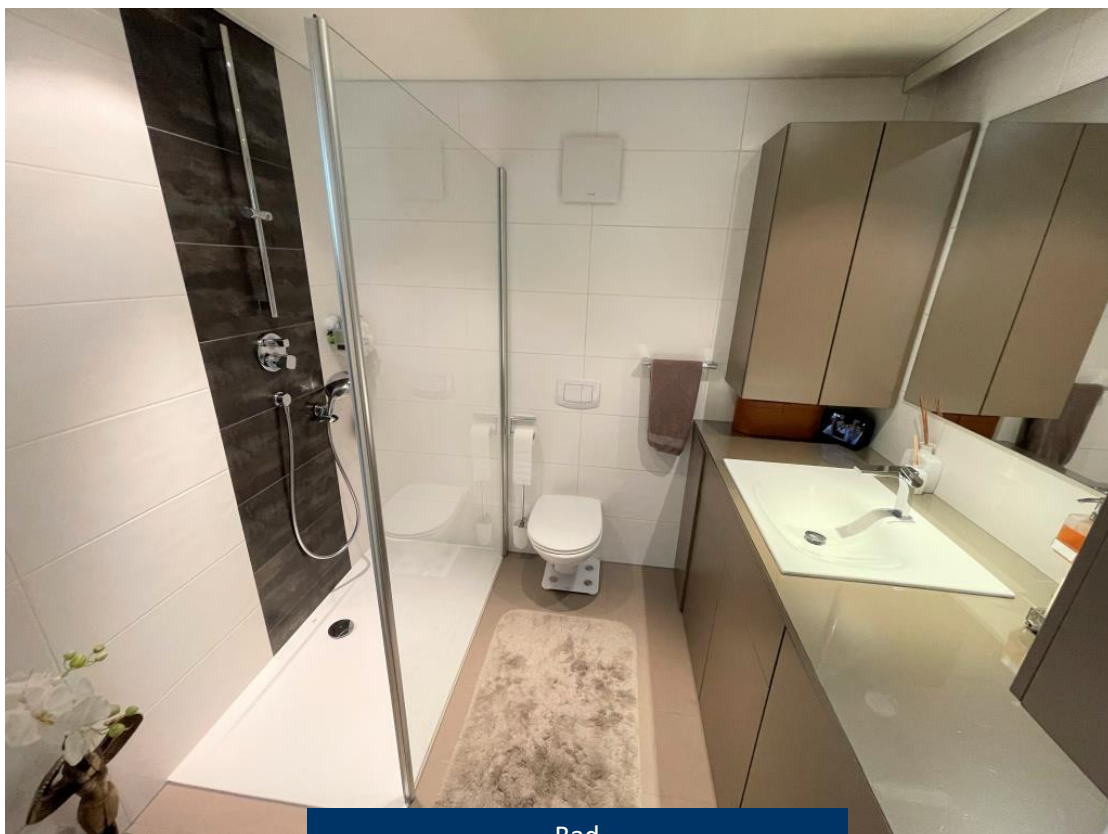
Wohnzimmer



Küche



Schlafzimmer



Bad



Kind/Büro



Terrasse

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.