

## Ch.Schülke-Immobilien; Regensburg Westenviertel - Hübsche Einzimmerwohnung für Anleger oder Selbstnutzer

Einzimmerwohnung / Kauf

### 1. Allgemeine Informationen

#### 1.1. Allgemein

Objekt-Nr:	WK0060
Adresse:	DE-93049 Regensburg Westenviertel Deutschland

#### 1.2. Preise

Kaufpreis:	145.000,00 EUR
Nebenkosten inkl. Heizkosten:	ja
Hausgeld:	ca. 121,00 EUR
Courtage / Provision:	2,38 % incl. 19 % MwSt
Courtage inkl. MwSt:	ja
provisionspflichtig:	ja

#### 1.3. Flächen

Wohnfläche:	ca. 38 m <sup>2</sup>
Zimmerzahl:	1
Anzahl Badezimmer:	1
Anzahl Balkons:	1

#### 1.4. Ausstattung

Etage:	2
Heizungsart:	Zentralheizung
Befeuерung:	Gas
Bodenbelag:	Fliesen, Laminat, PVC
Küche:	Einbauküche
Badezimmer:	mit Badewanne, mit Fenster
Serviceleistungen:	Hausmeister
barrierefrei:	nein
Keller:	ja
Garten /-nutzung:	nein
Balkon / Terrasse:	ja

Fenster:	Kunststoff
Rollladen:	ja
Rollladen (Art):	Kunststoff

### 1.5. Zustandsangaben

Baujahr:	1960
Zustandsart:	gepflegt

### 1.6. Verwaltung

vermietet:	nein
verfügbar ab:	sofort
Wohnungsnummer:	15

### 1.7. Energieausweis

Energieausweis vorhanden:	ja
erstellt am:	19.07.2018

### 1.8. Beschreibung im Detail

Die helle und gemütliche 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. OG einer gepflegten Wohnanlage in Regensburg im beliebten OT Westenviertel.

Über die Eingangsdiele, mit viel Platz für die Garderobe, erreicht man das hell geflieste Tageslichtbad mit Wanne, die abgeschlossene Küche mit Platz für einen kleinen Frühstückstisch und den Wohn-/Schlafraum.

In der abgeschlossenen Küche befindet sich aktuell eine ältere, aber funktionstüchtige Einbauküche. Im gut geschnittenen Wohn-/Schlafraum kann man durch eine praktische Nische den Schlafbereich etwas separieren. Der kaum einsehbare Balkon lädt zum Entspannen ein.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil.

Ein gemeinschaftlicher Wasch-Trocken-Raum mit Münzwaschautomaten steht allen Mietern im Kellerbereich zur Verfügung.

### 1.9. Beschreibung der Lage

Die kleine Wohnanlage befindet sich in dem begehrten und beliebten Stadtteil Westenviertel in Regensburg.

Die gute Infrastruktur sowie die reizvolle Lage nahe der Donau und nahegelegener, wunderschöner Parks bieten einen hohen Freizeit- und Erholungswert als Ausgleich zum stressigen Alltag. Alle Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants u.v.m. sind in unmittelbarer Umgebung und fußläufig erreichbar. Auch der Bahnhof sowie die A93 sind in wenigen Minuten zu erreichen. Ebenso ist es nur ein Katzensprung in die historische Altstadt. Dank der guten Busverbindung kann man das Auto getrost stehen lassen.

### **1.10. Beschreibung der Ausstattung**

Böden: Laminat, Fliesen, PVC, Bad mit Fenster und Wanne

Fenster und Jalousien wurden 2024 erneuert

Folgende Sanierungsmaßnahmen sind geplant:

- Kellerdeckendämmung
- Vollwärmeschutz
- Wärmepumpe

Die geschätzten Kosten für die Sonderumlage von € 15.000,- werden vom Kaufpreis abgezogen.

### **1.11. Details zur Provision**

Käufer ist Verbraucher: 2,38% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

Der Immobilienmakler hat einen provisionspflichtigen Maklervertrag mit dem Verkäufer in gleicher Höhe abgeschlossen.

Provision Käufer ist kein Verbraucher: Soweit der Käufer ein Unternehmer im Sinne des §14 BGB ist, gilt eine abweichende Provisionsregelung. Unsere Provision beträgt dann 4,76% inkl. 19% MwSt. verdient und fällig mit Beurkundung des notariellen Kaufvertrages.

### **1.12. Weitere Informationen**

Die Angaben und Unterlagen zu den Objekten basieren auf erteilten Informationen Dritter. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann deshalb keine Haftung übernommen werden. Weitere Miet- und Kaufobjekte finden Sie unter: [www.schuelke-immobilien.de](http://www.schuelke-immobilien.de)

## 2. Galerie



Balkon



Diele



Wohn/Schlafrum



Küche

### 3. Agentur

#### 3.1. Das Angebot wird betreut von

<b>Firma:</b>	Schülke Immobilien
<b>Adresse:</b>	Freisinger Straße 52 DE-85416 Langenbach Deutschland
<b>Aufsichtsbehörde:</b>	Landratsamt Freising
<b>Gewerbeerlaubnis (gemäß §34c):</b>	Gewerbeerlaubnis ge. § 34 c GewO erteilt vom Landratsamt Freising
<b>USt-IdNr:</b>	DE 174 811 651
<b>Vertretungsberechtigter:</b>	Frau Christine Schülke
<b>Webseite:</b>	<a href="http://www.schuelke-immobilien.de">www.schuelke-immobilien.de</a>

#### 3.2. Ihr Ansprechpartner

<b>Name:</b>	Christine Schülke
<b>Telefon:</b>	0876170777
<b>Fax:</b>	0876170778
<b>E-Mail:</b>	<a href="mailto:info@schuelke-immobilien.com">info@schuelke-immobilien.com</a>