

Regensburg

# Attraktive 1-Zimmer-Wohnung nahe Uni & Klinikum – mit sonnigem Westbalkon!

????????? ??????????: 25119012



???? ??????: 119.000 EUR • ??????????: ca. 28 m<sup>2</sup> • ??????????: 1

???????? ??????????: 25119012 - 93051 Regensburg

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ??????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ??????????????????

???????? ??????????: 25119012 - 93051 Regensburg

?? ??? ??????

???????? ??????????	25119012	????? ???????	119.000 EUR
?????????????	ca. 28 m <sup>2</sup>	?????????????	Käuferprovision beträgt 2,6775 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3		
????????	1		
????????????? ???	1		
?????????????		????? ??????????????	2024
????????????	1	?????????	???????
????? ??????????????	1983	?????????????????	
?????? ??????????????	1 x ?????????? ??????????, 10000 EUR (????????)	?????????	??????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 25119012 - 93051 Regensburg

????????????? ???? ???????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	??????	???????? ?????????????? ??????????????	11.80 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	19.06.2028	????????????? ????????????????? ?????????????	D
????? ????????????	??????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ??????????????????	1983

???????? ??????????: 25119012 - 93051 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25119012 - 93051 Regensburg

?? ?????????



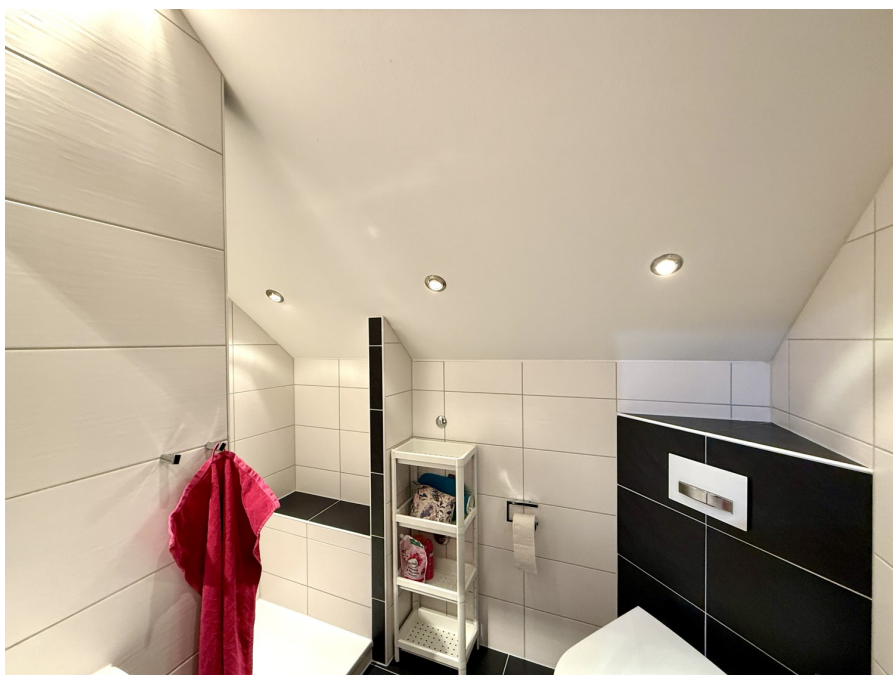
???????? ??????????: 25119012 - 93051 Regensburg

?? ?????????



???????? ??????????: 25119012 - 93051 Regensburg

?? ?????????





???????? ??????????: 25119012 - 93051 Regensburg

?? ?????????



??????? ???????: 25119012 - 93051 Regensburg

?? ????????



???????? ??????????: 25119012 - 93051 Regensburg

?? ?????????



??????? ???????: 25119012 - 93051 Regensburg

?? ????????



???????? ?????????: 25119012 - 93051 Regensburg

???????



???? ? ?????? ??? ?????? ?? ?????????? ?? ?????????? ??? ?????????? ??? ??? ?????????? ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ?????????????? ??? ?????????? ??? ????????????????

??????? ???????: 25119012 - 93051 Regensburg

??? ?????? ???????????

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause – oder Ihrer cleveren Kapitalanlage! Diese liebevoll gestaltete 1-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss einer sehr gepflegten und modernisierten Wohnanlage überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die ausgezeichnete Lage in direkter Nähe zur Universität und ihren modernen, hellen Charakter. Ein echtes Raumwunder mit Balkon, Tageslichtbad und Tiefgaragenstellplatz! Die Wohnung steht aktuell leer und ist somit sofort verfügbar – perfekt für den Eigenbezug oder eine freie, ungebundene Neuvermietung ganz nach Ihren Vorstellungen. Ob Studentin, Mitarbeiterin der nahegelegenen Uniklinik oder des Bezirksklinikums – hier wohnen Sie ruhig und dennoch urban. Die Umgebung ist geprägt von gepflegtem Wohnambiente, grünen Innenhöfen und bester Infrastruktur. Schon beim Betreten der Wohnung fällt auf: Hier wurde auf jedes Detail geachtet. Der Eingangsbereich bietet Platz für eine kleine Garderobe und verfügt über maßgefertigte Einbauschränke, die dezenten und funktionalen Stauraum schaffen. Der offen gestaltete Küchenbereich ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet – inklusive aller notwendigen Geräte und ausreichend Stauraum durch praktische Oberschränke. Ideal für schnelle Snacks oder kreatives Kochen! Der Wohn- und Schlafbereich ist hell und freundlich und lässt sich individuell gestalten. Ob gemütlicher Schlafbereich, lichtdurchfluteter Arbeitsplatz am Fenster oder kleine Wohnlounge – hier passt alles perfekt zusammen. Die große bodentiefe Fensterfront mit Westausrichtung lässt viel Tageslicht herein und öffnet sich zu einem sonnigen Balkon mit wunderschönem Blick ins Grüne. Der gepflegte Innenhof lädt zum Verweilen ein, und am Abend genießen Sie hier stimmungsvolle Sonnenuntergänge. Das Badezimmer ist ein echtes Highlight: erst vor Kurzem vollständig modernisiert, mit stilvollem Fliesendekor, modernen Sanitärobjekten und einer komfortablen Dusche. Ein hochwertiger Laminatboden in den Wohnbereichen rundet das harmonische Gesamtbild ab. Ein weiterer großer Pluspunkt ist der eigene Tiefgaragenstellplatz – kein Duplex – ein echtes Privileg in dieser Lage, in der Parkplätze rund um die Universität heiß begehrt sind. Zudem bietet ein separater Kellerraum zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Die Hausverwaltung arbeitet zuverlässig und engagiert – die gesamte Wohnanlage befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist in ihrer Struktur und Organisation bestens aufgestellt. Das Objekt liegt auf einem Erbbaurechtsgrundstück, was den Einstiegspreis attraktiv gestaltet. Der monatliche Erbbauzins beträgt lediglich 39 €. Diese Wohnung ist ein kleines Juwel – bezugsfrei, flexibel nutzbar und ideal für Eigennutzer mit Sinn für Lage, Qualität und Funktionalität, aber ebenso als Kapitalanlage mit hohem Vermietungspotenzial. Die Nähe zur Universität, zur Uniklinik und zum Bezirksklinikum sorgt für eine dauerhaft hohe Nachfrage bei Vermietung.

??????? ????????: 25119012 - 93051 Regensburg

????????????????? ??? ??????????

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Wohnfläche: ca. 28 m<sup>2</sup>
- Stockwerk: 3. Obergeschoss mit ruhiger Westausrichtung

Besonderheiten:

- großzügiger Balkon mit Weitblick, Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex, Kaufpreis 10.000 Euro), - modernisiertes Badezimmer

Ausstattung: Einbauküche, hochwertige Einbauschränke, Laminatboden, bodentiefe Fenstertür zu dem Balkon

Zustand: sehr gepflegt, Badezimmer frisch modernisiert

Verfügbarkeit: sofort bezugsfrei!

Erbbauzins: nur 39 €/Monat

??????? ???????: 25119012 - 93051 Regensburg

??? ??? ??? ???????????

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst gefragten Wohnlage im Regensburger Stadtsüden, in unmittelbarer Nähe zur Universität, zum Uniklinikum sowie zum Bezirksklinikum. Die Gegend ist geprägt von einer gepflegten und ruhigen Wohnatmosphäre mit viel Grün zwischen den Häuserzeilen – ideal für Studierende, Klinikmitarbeiter und alle, die zentrumsnah, aber dennoch entspannt wohnen möchten. Der Standort überzeugt durch seine hervorragende Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Apotheken und Bäckereien sind schnell erreichbar – viele davon sogar bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad. Auch Busverbindungen in Richtung Innenstadt oder Bahnhof sind optimal und regelmäßig getaktet. Die Anbindung an die Autobahn A3 sowie die B15 ist hervorragend, wodurch auch Berufspendler schnell auf dem Weg sind – egal ob in Richtung München, Nürnberg oder Landshut. Naherholungsmöglichkeiten wie Spazierwege und kleine Grünanlagen im Umfeld laden außerdem zur Entspannung im Alltag ein. Eine Lage, die urbanes Wohnen mit Lebensqualität vereint – ruhig, gepflegt und bestens angebunden.



???????? ??????????: 25119012 - 93051 Regensburg

?????? ??????????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.6.2028.  
Endenergieverbrauch beträgt 11.80 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung  
ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1983. Die Energieeffizienzklasse  
ist D.

???????? ??????????: 25119012 - 93051 Regensburg

??

??? ???, ????????????????????? ?? ??? ???:

Gerald Loers

---

Galgenbergstraße 11 ?????????????????????  
E-Mail: [regensburg@von-poll.com](mailto:regensburg@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)