

# Exposé

## Wohnung in Regensburg

### Eure 3er Traum-WG in Uni-Nähe mit Wohnzimmer & Wintergarten



Objekt-Nr. OM-412069

#### Wohnung

Vermietung: **1.500 € + NK**

Augsburger Straße 40  
93051 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1983	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.02.2026
Zimmer	5,00	Zustand	renoviert
Wohnfläche	110,50 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	200 €	Etage	2. OG
Heizkosten	140 €	Stellplätze	3
Summe Nebenkosten	340 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	3.000 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Auf rund 110m<sup>2</sup> könnt ihr eure Traum-WG in Uni-Nähe gründen. Neben drei hellen, ideal geschnittenen WG-Zimmern könnt ihr gemeinsam im Wohnzimmer und dem gemütlichen lichtdurchfluteten Wintergarten chillen. Alter Muff und schimmeliges Bad? Haben die Anderen. Hier wurde alles umfassend renoviert und modernisiert: Böden, Wände, Elektrik, Beleuchtung, Küche und Bäder wurden vollständig erneuert. Es bleibt also ausreichend Raum für eure Freiheit und Kreativität damit ihr euch auf euer Studium, die Ausbildung oder den Karrieresprung konzentrieren könnt.

Die Wohnung ist sofort startklar und wartet auf euren Einzug!

## Ausstattung

- Modernisierung im Jahre 2024
- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Ausgebauter Wintergarten mit neuen Fenstern
- Neue Einbauküche mit Mikrowelle, Backofen, Kochfeld, Dunstabzug und Geschirrspüler
- Tageslichtbad mit Dusche, hochwertigen Fließen und Regendusche
- Separates WC
- Glatte Wände und Deckenspots in allen Räumen
- Zentralheizung von 2020

### Fußboden:

Parkett, Fliesen

### Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

## Sonstiges

Wen wir suchen? Zuverlässige und vernünftige Menschen (idealerweise Studenten), die sich über eine schöne, neue Wohnung freuen. Keine Haustiere. Rauchen ist ungesund, daher auch nicht erlaubt.

Wir bitten um Verständnis, dass wir nur ernsthafte und vollständige Anfragen beantworten können.

Der vorliegende Energieausweis ist 2019 erstellt worden und damit vor dem Einbau der neuen Zentralheizung. Die angegebene EEK ist daher nicht repräsentativ.

## Lage

Die Immobilie befindet sich im begehrten Regensburger Stadtteil Kumpfmühl – einer etablierten und lebendigen Wohngegend, die mit zentrumsnaher Lage, ausgezeichneter Infrastruktur und hoher Lebensqualität überzeugt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte, Banken sowie charmante Cafés und eine vielfältige Gastronomie sind bequem fußläufig erreichbar. Das Viertel ist zudem hervorragend an den öffentlichen Nahverkehr angebunden – mehrere Bushaltestellen liegen in direkter Umgebung und bieten schnelle Verbindungen in die Regensburger Altstadt, zur Universität, zur OTH und zum Universitätsklinikum.

Auch für Berufspendler ist die Lage optimal: Der Hauptbahnhof ist nur wenige Fahrminuten entfernt, ebenso die Autobahnanschlüsse A3 und A93, die eine schnelle Erreichbarkeit überregionaler Ziele garantieren – sei es Richtung München, Nürnberg oder Passau.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	228,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	G

## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wintergarten

# Exposé - Galerie



Perfekte WG-Küche



Zimmer 1

# Exposé - Galerie



Zimmer 1



Zimmer 2

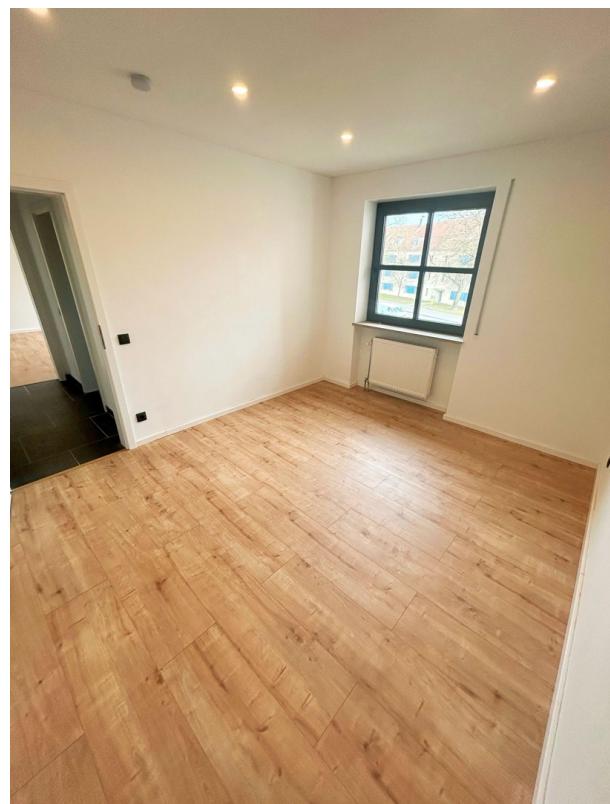
# Exposé - Galerie



Zimmer 2



Zimmer 3



Zimmer 3

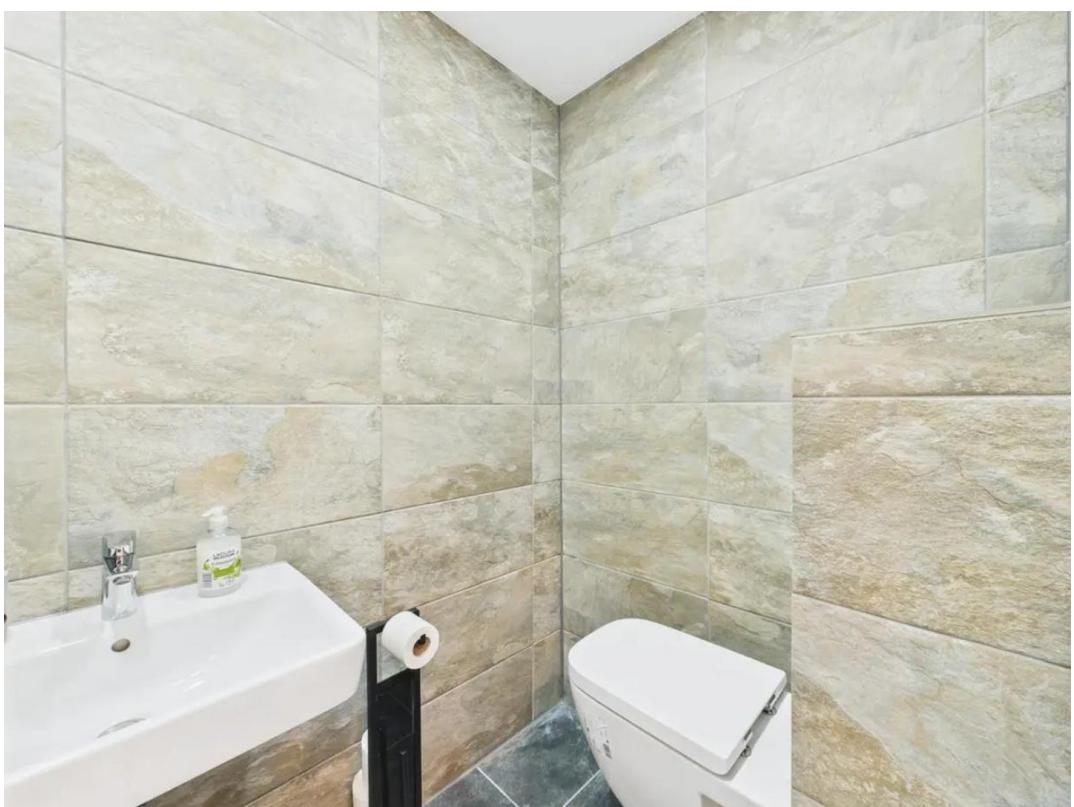
# Exposé - Galerie



Ausreichend Platz für euch

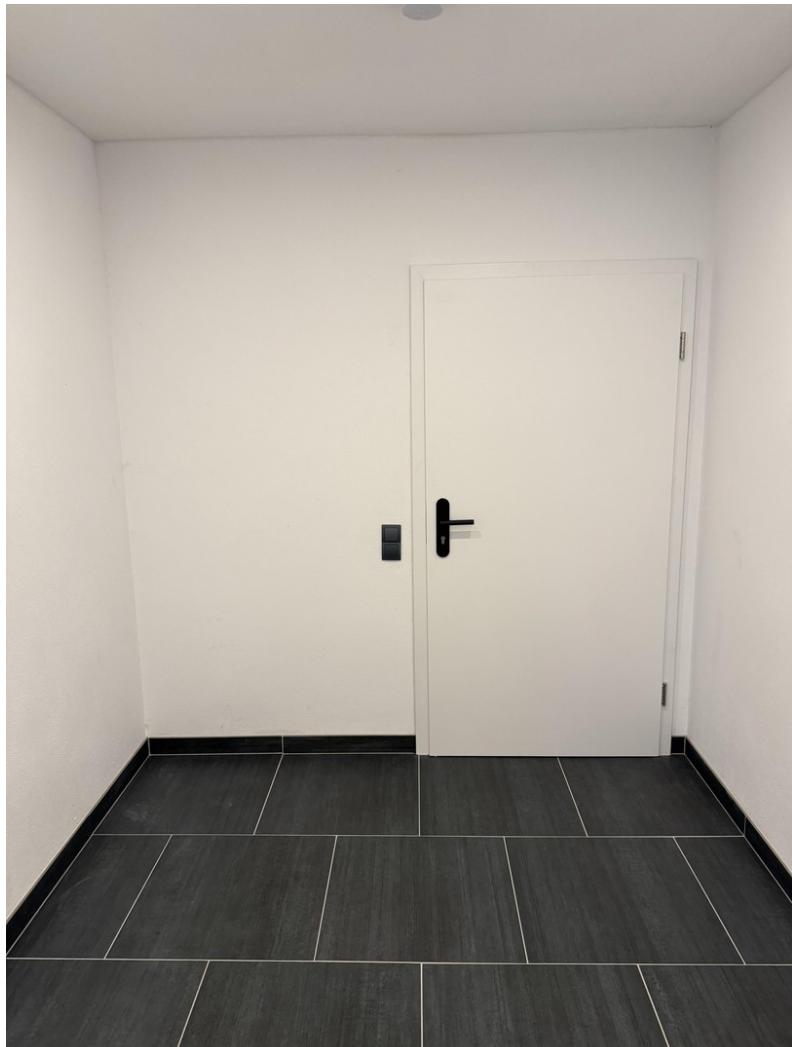


Bad



Ein separates WC!

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Grundrisse

