

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Schwandorf

**2-Zi.-Gartenwohnung in ruhiger Lage - Erstbezug nach  
hochwertiger Sanierung - Schlesierstraße 1**



Objekt-Nr. OM-423437

### Erdgeschosswohnung

Vermietung: **645 € + NK**

Ansprechpartner:  
Felix Haberstumpf

Schlesierstraße 1  
92421 Schwandorf  
Bayern  
Deutschland

|                   |                      |                |                     |
|-------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| Baujahr           | 1956                 | Mietsicherheit | 1.935 €             |
| Zimmer            | 2,00                 | Übernahme      | Nach Vereinbarung   |
| Wohnfläche        | 47,25 m <sup>2</sup> | Zustand        | Erstbez. n. Sanier. |
| Energieträger     | Fernwärme            | Schlafzimmer   | 1                   |
| Nebenkosten       | 123 €                | Badezimmer     | 1                   |
| Heizkosten        | 38 €                 | Etage          | Erdgeschoss         |
| Summe Nebenkosten | 161 €                | Heizung        | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen im neu entwickelten Wohnquartier S3 – einem modernisierten, ruhigen und grünen Wohnumfeld, das zeitgemäßen Komfort mit nachhaltiger Bauweise verbindet. Hier entsteht ein Zuhause für Menschen, die Wert auf Qualität, Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima legen.

Das Gebäude wurde kernsaniert und präsentiert sich heute innen wie außen in einem modernen, hochwertigen Zustand. Neue Fenster, ein vollständig erneuertes Dach sowie eine stilvolle Vorsatzfassade sorgen nicht nur für ein attraktives Erscheinungsbild, sondern auch für eine sehr gute Energieeffizienz der Klasse B – mit spürbar geringeren Heizkosten.

## Ausstattung

Die Wohnung im Erstbezug überzeugt durch eine durchdachte und hochwertige Ausstattung:

- frisch geschliffene und gestrichene Wände
- neue, moderne Innentüren und Sockelleisten
- pflegeleichter Vinyl-Keramikboden in warmer Holzoptik in allen Wohnräumen
- modernes Badezimmer mit komfortabler Badewanne

Die Wohnung bietet zusätzlich einen privaten Gartenanteil. Dieser ist direkt vom Balkon über eine eigene Treppe erreichbar, klar abgegrenzt und bietet ein hohes Maß an Privatsphäre – ideal zum Entspannen, Gärtnern oder für gemütliche Stunden im Freien.

Der Balkon-Anbau sowie die Fertigstellung der Außenanlagen erfolgen witterungsbedingt im Frühjahr diesen Jahres. Pünktlich zur warmen Jahreszeit stehen Ihnen ansprechend gestaltete Außenbereiche zur Verfügung.

Zusätzlich steht ein gemeinschaftlicher Waschkeller mit separaten Stellflächen für Waschmaschinen und Trockner zur Verfügung.

### Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

### Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller

## Sonstiges

Hinweis zum Vermietungsprozess:

Um allen Interessenten eine faire und zügige Terminvergabe zu ermöglichen, erfolgt die Einladung zur Besichtigung nach einer kurzen Mieterselbstauskunft. So stellen wir sicher, dass Besichtigungstermine gezielt und effizient vergeben werden können.

## Lage

Die Schlesierstraße befindet sich in einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Schwandorf. Das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung, Grünflächen und wenig Durchgangsverkehr – ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Ärzte sowie weitere Dienstleistungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass sowohl das Stadtzentrum von Schwandorf als auch der Bahnhof bequem erreichbar sind. Gleichzeitig profitieren Sie von einer schnellen Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen – ideal für Berufspendler in Richtung Regensburg oder Amberg.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht die Lage zu einem besonders angenehmen Lebensmittelpunkt.

# Exposé - Galerie



Flur



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Gestaltung Außenanlagen

# Exposé - Grundrisse

