

# Exposé

## Erdgeschosswohnung in Regensburg

### Sonnige 2-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Gartenzugang - 93059 Regensburg – Innstraße



Objekt-Nr. OM-433084

**Erdgeschosswohnung**

Vermietung: **850 € + NK**

93059 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |              |                     |
|-----------------------|----------------------|--------------|---------------------|
| Baujahr               | 1976                 | Übernahme    | sofort              |
| Etagen                | 3                    | Zustand      | Erstbez. n. Sanier. |
| Zimmer                | 2,00                 | Schlafzimmer | 1                   |
| Wohnfläche            | 56,00 m <sup>2</sup> | Badezimmer   | 1                   |
| Energieträger         | Öl                   | Etage        | Erdgeschoss         |
| Summe Nebenkosten     | 220 €                | Garagen      | 1                   |
| Miete Garage/Stellpl. | 50 €                 | Heizung      | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit ca. 56 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, helle Räume sowie eine angenehme Südausrichtung.

Die Wohnung wurde 2026 umfassend saniert und befindet sich in einem technisch wie optisch zeitgemäßen Zustand. Sie eignet sich ideal für 1–2 Personen.

- Nettokaltmiete: 790 € / Monat
- Küchenmiete 60 € / Monat
- Nebenkosten (Heizung/Wasser/Abwasser, Vorauszahlung): 220 € / Monat
- Stellplatz: 50 € / Monat
- Kautions: 3 Nettokaltmieten
- Strom: direkt durch den Mieter anzumelden
- Mindestmietdauer: 24 Monate
- Mietvertrag mit Wertsicherungsklausel (Indexmiete)
- Bezug: ab sofort möglich

Die Nebenkosten werden im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben jährlich abgerechnet.

Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer
- Separate Küche mit neuer Einbauküche inkl. Elektrogeräten
- Waschmaschinenanschluss in der Küche
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche und Spiegelschrank
- Kellerabteil im Untergeschoss
- 1 Stellplatz
- Überdachter Fahrradstellplatz

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zum Gemeinschaftsgarten.

## Ausstattung

Im Zuge der Sanierung wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Dreifach verglaste Isolierfenster
- Außenrollläden
- Neue Heizkörper
- Moderne, energiesparende Heizungsanlage
- Lüftungsgeräte mit Wärmerückgewinnung
- Neue Innentüren

- hochwertiger Vinylbodenbelag
- Wände und Decken neu gestrichen
- Neue Einbauküche mit Elektrogeräten
- Modernisiertes Tageslichtbad
- Glasdusche
- Kabelanschluss im Haus vorhanden

Die Wohnung wird als Nichtraucherwohnung angeboten.

Die Gartennutzung erfolgt als Gemeinschaftsgarten.

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Bitte richten Sie Ihre Anfrage vollständig mit Namen, E-Mail-Adresse und Telefonnummer an uns und teilen Sie uns Ihren bevorzugten Besichtigungstermin mit.

Für den Abschluss eines Mietvertrages werden nach der Besichtigung üblicherweise folgende Unterlagen benötigt:

- Mieter-Selbstauskunft
- Bonitätsnachweis (z. B. SCHUFA-Auskunft)
- Einkommensnachweise
- Identitätsnachweis
- Vorvermieterbestätigung (sofern vorhanden)

Die Haltung von Hunden und Katzen ist nicht vorgesehen

Anfragen von Immobilienmaklern sind nicht erwünscht

B+S Vermietung

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der Innstraße in 93059 Regensburg. Die Lage verbindet eine sehr gute Infrastruktur mit angenehmer Wohnruhe.

Das Donaueinkaufszentrum ist nur ca. 100 m entfernt und fußläufig erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen sowie öffentliche Verkehrsanbindungen befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Trotz der zentralen Lage ist die Wohnung ruhig ausgerichtet und profitiert von ihrer sonnigen Südlage.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Energieausweistyp      | Bedarfsausweis                |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014                |
| Endenergiebedarf       | 128,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | D                             |

## Exposé - Galerie



Flur

# Exposé - Galerie



Küche



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Flur zu SZ



SZ - Zugang zum Garten

# Exposé - Galerie



SZ Balkontür zum Garten

# Exposé - Grundrisse

