

Exposé

Dachgeschosswohnung in Regensburg

Sonnige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung - 93059 Regensburg – Innstraße



Objekt-Nr. OM-433400

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **750 € + NK**

93059 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1976	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	50,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine hochwertig modernisierte 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit ca. 50 m² Wohnfläche. Die Immobilie überzeugt durch einen klar strukturierten Grundriss, helle Räume sowie eine angenehme Süd-Westausrichtung.

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: 690 € / Monat
- Küchenmiete 60 € / Monat
- Nebenkosten (Heizung/Wasser/Abwasser, Vorauszahlung): 180 € / 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 im Bad
- Modernes Tageslichtbad mit Dusche und Spiegelschrank
- Kellerabteil im Untergeschoss
- 1 Stellplatz vorm Haus
- Gemeinschaftsgarten
- Überdachter Fahrradstellplatz

Ausstattung

Im Zuge der Sanierung wurden folgende Maßnahmen umgesetzt:

- Dreifach verglaste Isolierfenster
- Außenrollläden
- elektrische Dachfensterrollläden SZ + WZ
- Neue Heizkörper
- Moderne, energiesparende Heizungsanlage
- Lüftungsgerät WZ mit Wärmerückgewinnung

- Neue Innentüren
- Neuer 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 Süd- Westlage.

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 ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Bad

Exposé - Galerie



Flur



Flur



Küche

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Grundrisse

