

Exposé

Erdgeschosswohnung in Regenstauf

**2-Zimmer-Gartenwohnung, frisch renoviert - EBK/Bad/
Garten NEU!!**



Objekt-Nr. **OM-443421**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **720 € + NK**

93128 Regenstauf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1935	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	68,00 m ²	Zustand	renoviert
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.160 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Renovierung!! Diese teilrenovierte 68 m² Wohnung befindet sich im Hochparterre eines gepflegten Altbaus mit lediglich zwei Wohneinheiten. Die Wohnung kombiniert den besonderen Charakter eines Altbaus mit modernem Wohnkomfort nach aktueller Sanierung. Dein Gartenanteil inklusive Terrasse wird gerade neu gestaltet und kann nach deinen persönlichen Bedürfnissen weiterentwickelt werden.

Ausstattung & Highlights

- Modernisiertes Badezimmer: Komplettsaniert mit neuen Wandfliesen und hochwertigem Vinylboden.
- Neue Einbauküche: Modern, hochwertig und unbenutzt (Erstbenutzung).
- Bodenbeläge: In allen Wohnräumen ist gepflegter Laminat verlegt.
- Gartenanteil: 100 m² privater Garten + Terrasse (die Pflege obliegt dem Mieter).
- Parksituation: Zwei eigene Stellplätze direkt am Haus über eine gemeinsame Zufahrt.

Eckdaten & Kosten

- Wohnfläche: ca. 68 m²
- Zimmer: 2
- Kaltmiete: 720,00 €
- Nebenkostenvorauszahlung: 200,00 € (inkl. Heizkosten)
- Stellplätze: 2 Außenstellplätze (je 15,00 € mtl.)
- Gesamtmiete: 950,00 €
- Verfügbar ab: 01.06.2026

Ausstattung

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Energieausweis befindet sich in der Erstellung und wird nachgereicht. Haustiere sind nach Absprache möglich.

Da wir als Vermieter auf dem angrenzenden Grundstück wohnen und wir uns die Zufahrt teilen, liegt uns ein freundliches und respektvolles Miteinander am Herzen.

Um eine zügige Bearbeitung Ihrer Anfrage zu ermöglichen, bitten wir bei Interesse um eine kurze Vorstellung Ihrer Person/Familie. Vollständige Bewerbungsunterlagen (Selbstauskunft, Schufa, Einkommensnachweise, etc.) können gerne zum Besichtigungstermin mitgebracht werden.

Lage

Eitlbrunn bietet eine hohe Lebensqualität mit Kindergarten, Krippe und Grundschule in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an Regensburg (ca. 15–20 Min.) ist hervorragend. Im nahegelegenen Regenstauf (ca. 5–7 Min. Fahrzeit) finden Sie eine erstklassige Infrastruktur: Zahlreiche Supermärkte (Edeka, Rewe, Netto, Aldi), Ärzte, Apotheken sowie einen Baumarkt. Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Küche Neu



Badezimmer Neu

Exposé - Grundrisse

