

# Exposé

## Doppelhaushälfte in Regendorf

### Schnuckeliges Haus mit herrlichem Ausblick in Hanglage



Objekt-Nr. OM-445776

### Doppelhaushälfte

Vermietung: **1.000 € + NK**

Ansprechpartner:  
Müller

93197 Regendorf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1950	Summe Nebenkosten	310 €
Grundstücksfläche	210,00 m <sup>2</sup>	Mietsicherheit	3.000 €
Etagen	3	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	5,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	92,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung
Heizkosten	140 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses geschützt gelegene Haus in Hanglage erstreckt sich über drei Etagen und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, moderne Ausstattung und ein vielseitig nutzbares Grundstück mit Zugang vom Obergeschoss aus. Die ruhige Lage, kombiniert mit der cleveren Nutzung des vorhandenen Platzes, macht diese Immobilie ideal für Singles, Paare oder kleine Familien (max. 1 Kind!), die Wert auf Wohnkomfort und Funktionalität legen. Bitte beachten Sie, dass die Deckenhöhe teilweise nur 210 cm beträgt (dafür haben sie verhältnismäßig geringe Heizkosten).

Im Erdgeschoss befindet sich auf der linken Seite das helle Esszimmer (alle Bilder in der Reihenfolge der Objektbeschreibung), das reichlich Platz für gemeinsame Mahlzeiten bietet und durch seine Nähe zur gegenüberliegenden Küche den Alltag erleichtert. Diese verfügt über einen einladenden Küchenbereich, ausgestattet mit einer gepflegten Einbauküche, die Bestandteil des Objektes ist.

Über das modern gestaltete Treppenhaus gelangen Sie ins Obergeschoss. Dort erwartet Sie ein gemütliches Wohnzimmer, ein ruhiges Büro sowie das großzügige Badezimmer. Letzteres ist mit einer stufenlosen Dusche, einer Badewanne, einem stilvollen Waschtisch sowie zwei gegenüberliegenden Fenstern ausgestattet – viel Tageslicht und angenehme Atmosphäre inklusive. Ein zusätzlicher Zugang vom Treppenhaus aus führt direkt in den Gartenbereich – ideal für entspannte Stunden im Freien oder den schnellen Weg ins Grüne.

Das Dachgeschoss beherbergt den privaten Rückzugsbereich mit einem Ankleidezimmer und einem angrenzenden Schlafzimmer. Beide Räume wurden mit modernen, maßgefertigten Einbaumöbeln (gehören zum Inventar) ausgestattet, wodurch jeder verfügbare Quadratmeter effizient genutzt wird. Auch wenn die Wohnfläche gemäß Wohnflächenverordnung "nur" 92qm sind, sind es durch die modernen Einbauschränke bis tief in den Kniestock gefühlt über 100qm. Abgerundet wird das Raumangebot durch einen praktischen Hauswirtschaftsraum sowie eine kleine Abstellkammer – ebenfalls im Dachgeschoss gelegen. Das Haus verfügt nicht über einen Keller.

Ein durchdachtes Zuhause in naturnaher Lage mit viel Potenzial – bezugsbereit und dennoch mit Raum für persönliche Gestaltung. Ideal für alle, die das Besondere in der Kombination aus Funktionalität und Gemütlichkeit suchen.

Parken können sie in unmittelbarer Nähe.

## Ausstattung

Alle großen Fenster sind mit Insektenschutzgittern ausgestattet. Darüber hinaus sind die VELUX-Dachfenster auch mit innenliegenden Sonnenschutzrollos und z.T. solarbetriebene Außenjalousie versehen.

Das Haus wird mit einer 2009 installierten Erdgastherme betrieben, darüber hinaus steht ein Holzofen im Wohnzimmer zur Verfügung, ein weiterer Kaminanschluss befindet sich im Esszimmer.

Das Dachgeschoss ist mit modernen Einbaumöbeln ausgestattet, die nahezu jeden Zentimeter der Dachschrägen sinnvoll ausnutzen (Schublade mit z.T. 100 cm Tiefe).

Zum Haus gehört eine moderne Einbauküche als auch eine Outdoorküche mit herrlichem Blick über das Regental.

Der Garten verfügt neben einem Pavillon über ein Gerätehaus und hofft auf einen grünen Daumen, denn die Pflege von Haus und Garten würde ich Ihnen überlassen.

Internet ist über einen Kabelanschluss mit bis zu 1000 MBit/s (1 GBit/s) möglich.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Einbauküche, Kamin

## Sonstiges

Die Nebenkosten von anteilig derzeit nachweisbar ca. 255€ monatlich umfassen folgende Punkte und sind vollständig und eigenverantwortlich durch den Mieter zu tragen:

- Strom, Erdgas, Wasser (derzeit REWAG (230€ mtl.))
- Abwasser (Abwasserzweckverband Regental (63€ jährlich))
- Abfallentsorgung Papier (240-Liter-Tonne) und Restmüll (80-Liter-Tonne, Gemeinde Zeitlarn (166€ jährlich))
- Kaminkehrer (40-100€ jährlich)

Hinzu kommt die Grundsteuer (41€ jährlich) und die Wohngebäudeversicherung (ca. 67€ mtl.), welche zusammen mit der monatlichen Kaltmiete an den Vermieter im voraus zu entrichten sind.

Folgende Modernisierungen wurden in den letzten Jahren durchgeführt:

2000 Dach (Info vom Vorbesitzer)

2005 Fenster (Info vom Vorbesitzer)

2009 Gasheizung und Heizkörper installiert sowie Einbauküche modernisiert

2011 Renovierungsarbeiten im Ober- und Dachgeschoss (u.a. Treppe zum DG erneuert)

2016 Bad kernsaniert

2021 Esszimmer renoviert

2022 Treppenhaus kernsaniert (u.a. Treppe erneuert)

Eine Besichtigung ist nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Vermietung an Singles oder alleinstehende Paare bevorzugt, keine Haustiere - Mietkauf nicht ausgeschlossen.

## Lage

Das Objekt liegt in Regendorf, einem Ortsteil von Zeitlarn in unmittelbarer Nähe zum Regen. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Eine Badeplatz sowie ein Fahrradweg von Regenstauf nach Regensburg laden zu sportlichen Aktivitäten ein. In näherer Umgebung finden Sie Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten, außerdem Schulen und Kindergärten. Einige Museen, eine gute medizinische Versorgung, diverse Erholungs- und Sportmöglichkeiten (u. a. mehrere Fitnessstudios) und interessante Ausgelmöglichkeiten erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	165,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Terrasse, Vordereingang

# Exposé - Galerie



Esszimmer



Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küche

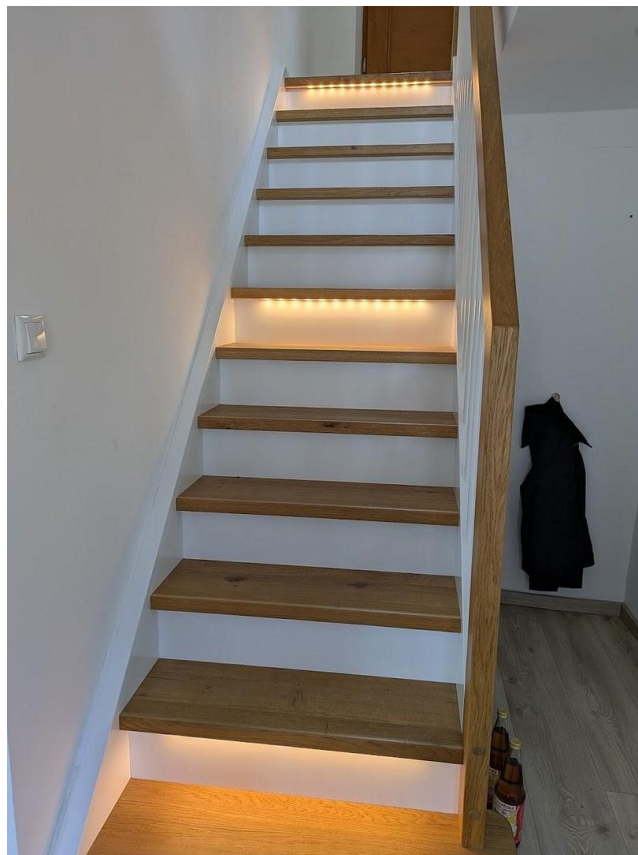


Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Treppenhaus, unten

# Exposé - Galerie



Treppenhaus, oben



Treppenhaus, oben

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer, Holzofen



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Büro



Büro, Blick auf Bad/Treppe DG

# Exposé - Galerie



Bad



Ankleidezimmer, Blick auf SZ

# Exposé - Galerie



Ankleidezimmer, Blick auf HWR



Ankleidezimmer, Blick auf HWR

# Exposé - Galerie



Hauswirtschaftsraum



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Garten, Pavillion

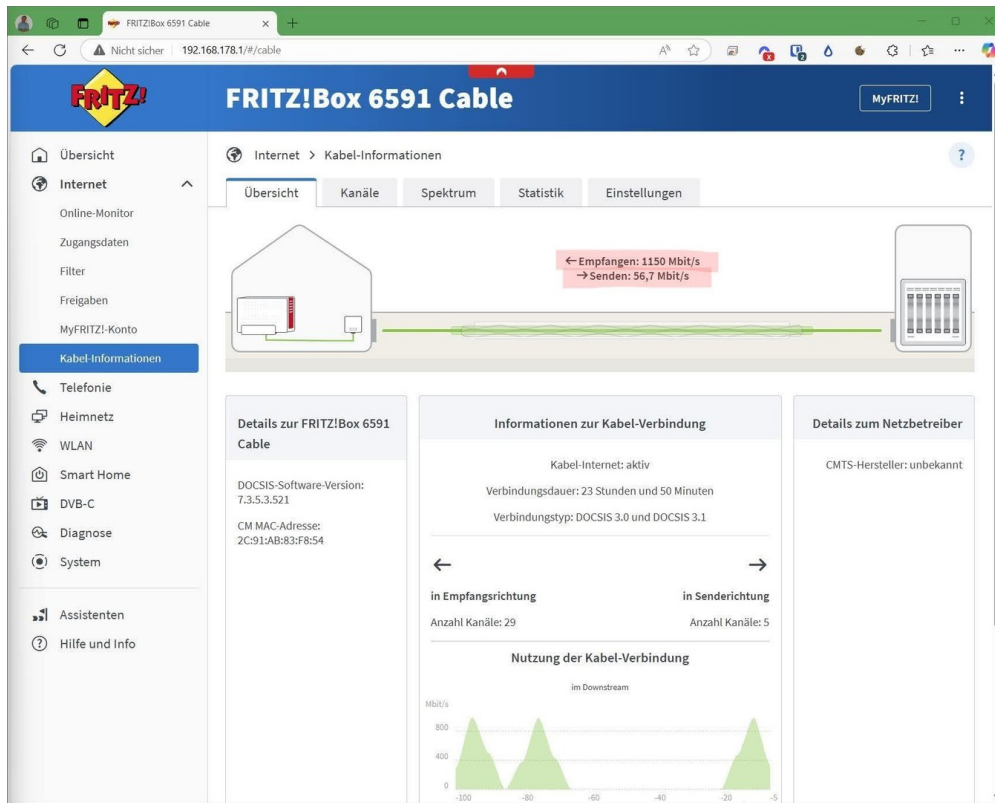


Outdoor-Küche

# Exposé - Galerie

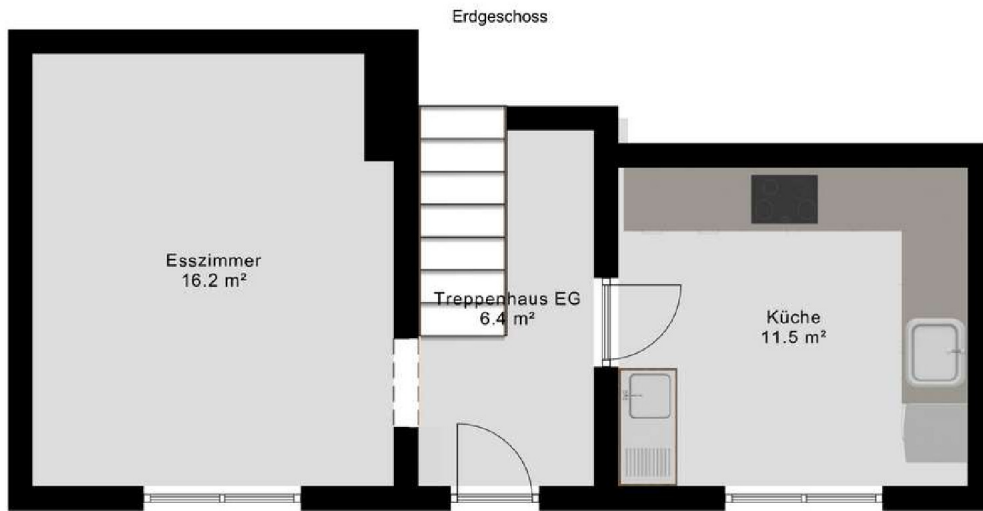


Blick über das Hausdach



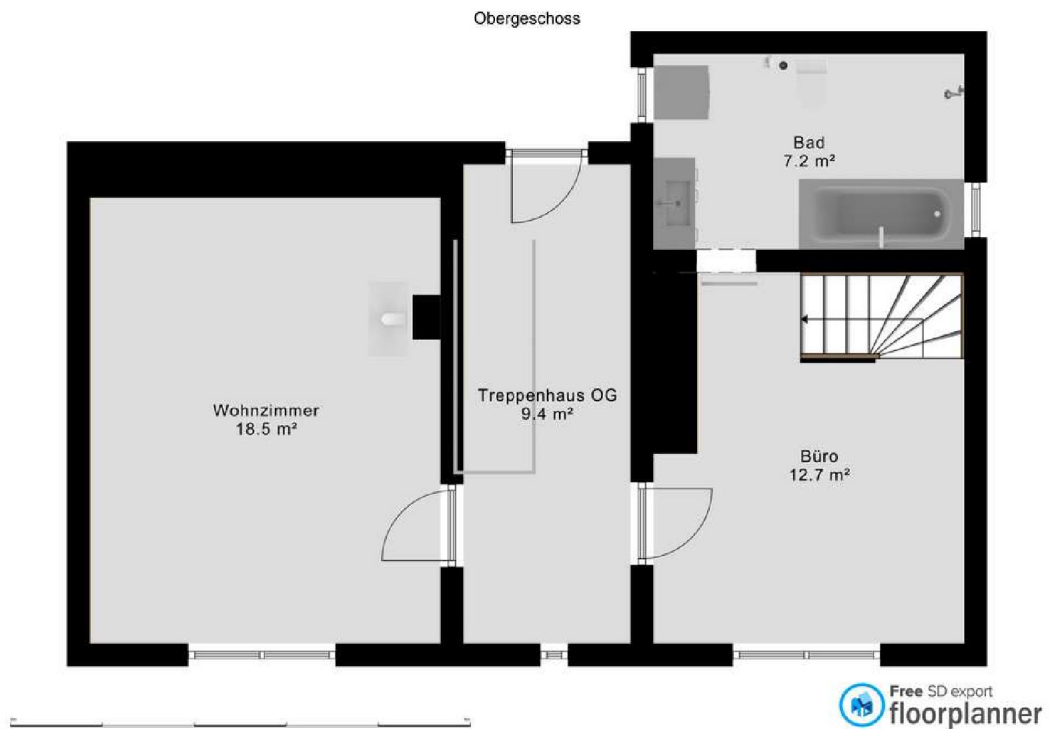
Internetgeschwindigkeit

# Exposé - Grundrisse

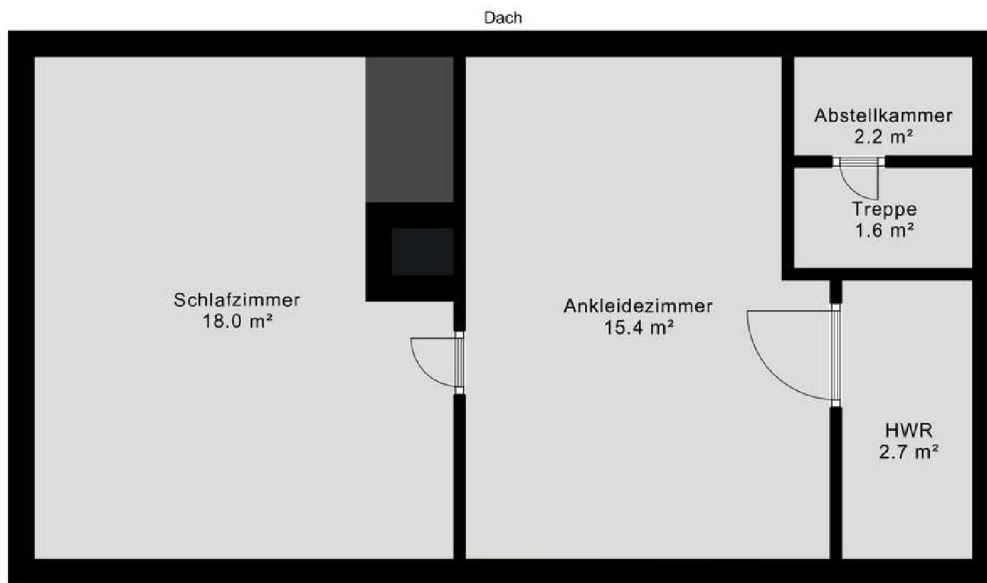


Free SD export  
floorplanner

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse



Free SD export  
floorplanner