

Exposé

Maisonette in Regenstauf

**4,5-Zimmer-Maisonette-Gartenwohnung, frisch renoviert
- EBK/Bad NEU!!**



Objekt-Nr. OM-446057

Maisonette

Vermietung: **1.250 € + NK**

93128 Regenstauf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1935	Mietsicherheit	3.750 €
Etagen	2	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	4,50	Zustand	renoviert
Wohnfläche	141,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	350 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Suchen Sie ein Zuhause mit Haus-Charakter und viel Platz? Diese außergewöhnliche Maisonette-Wohnung über zwei Etagen (1. OG + DG) wurde komplett renoviert und befindet sich in einem gepflegten Altbau mit insgesamt nur zwei Wohneinheiten.

Das Herzstück ist der ca. 200 m² große Bestandsgarten zur alleinigen Nutzung. Mit seinem alten Apfelbaum und der gemütlichen, überdachten Terrasse bietet er den perfekten Ort für Kinder zum Spielen oder für entspannte Abende im Grünen. Durch die geringe Anzahl an Parteien im Haus genießen Sie hier eine besonders private Atmosphäre.

Eckdaten & Kosten

- Wohnfläche: ca. 141 m²
- Zimmer: 4,5
- Kaltmiete: 1.250,00 €
- Nebenkostenvorauszahlung: 350,00 € (inkl. Heizkosten)
- Stellplätze: 2 Außenstellplätze (je 15,00 € mtl.)
- Gesamtmiete: 1630,00 €
- Verfügbar ab: 01.07.2026

Ausstattung & Highlights – Alles neu!

- Privatsphäre: Nur zwei Wohneinheiten im gesamten Gebäude.
- Komplett renoviert: Die Wohnung wurde umfassend saniert und frisch gestrichen.
- Modernes Bodenkonzept: Fast überall werden neue, hochwertige Vinylböden verlegt.
- Neues Badezimmer & neue EBK: Modernisiertes Bad und eine unbenutzte Einbauküche (Erstbezug).
- Einbauschränke im Schlafzimmer und Flur (DG)
- Gartenliebe: 200 m² Garten mit Apfelbaum und überdachter Terrasse (die Gartenpflege obliegt dem Mieter).
- Mobilität: Zwei eigene Stellplätze direkt am Haus über eine gemeinsame Zufahrt.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Der Energieausweis befindet sich in der Erstellung und wird nachgereicht. Haustiere 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

Perfekt für Familien: Eitlbrunn bietet eine hohe Lebensqualität - Kindergarten, Krippe und Grundschule sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Anbindung an Regensburg (ca. 15-20 Min.) ist hervorragend. Die komplette Versorgung ist durch das nahegelegene Regenstauf gesichert: Hier finden Sie sämtliche Supermärkte, Ärzte aller Fachrichtungen, Apotheken und einen Baumarkt. Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur:

Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	182,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Innenhof

Exposé - Galerie



Eigener Garten mit Apfelbaum



überdachte Terrasse

Exposé - Galerie



Einbauküche neu



Badezimmer neu

Exposé - Galerie



Badezimmer neu



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



kleines Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer mit Einbauschränk

Exposé - Grundrisse

