

# Exposé

## Maisonette in Regensburg

**Sehr helle 2,5-Zimmer Galeriewohnung in ruhiger  
Wohngegend im Stadtsüden**



Objekt-Nr. OM-446831

### Maisonette

Vermietung: **860 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christoph Morgenthaler

93051 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1994	Mietsicherheit	1.700 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,50	Übernahmedatum	15.05.2026
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Zustand	gepflegt
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	100 €	Badezimmer	1
Heizkosten	150 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	40 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2,5-Zimmer-Maisonettewohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrparteienhauses mit nur vier Wohneinheiten – ideal für alle, die eine ruhige und angenehme Hausgemeinschaft schätzen.

Ein besonderes Highlight der Wohnung ist die offene Galerie, die dem Wohnraum eine großzügige und individuelle Atmosphäre verleiht. Der helle Wohnbereich bietet direkten Zugang zum Südbalkon, von dem aus Sie ins Grüne blicken. Vom Schlafzimmer auf der Nordseite aus können Sie eine schöne Aussicht Richtung Innenstadt genießen.

Die Wohnung ist ideal für Paare geeignet. Haustiere sind nach Absprache möglich. Bezug ab dem 15.05.2026.

## Ausstattung

Die Wohnung verfügt über eine Einbauküche, die bereits im Mietumfang enthalten ist. Die Wohnräume sind mit Laminatboden ausgestattet und sorgen für ein wohnliches Ambiente. Das Badezimmer ist mit einer Duschwanne, einem Waschbecken, einem WC und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Die Wohnung wird unmöbliert vermietet.

Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes Kellerabteil. Ein Tiefgaragenstellplatz gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für komfortables Parken.

Ausstattung im Überblick:

2,5 Zimmer mit Galerie

Südbalkon

Einbauküche

Laminatboden

Badezimmer mit Badewanne

Kellerabteil

Tiefgaragenstellplatz

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Damit wir Ihre Anfrage berücksichtigen können, freuen wir uns bei Interesse über eine aussagekräftige Nachricht mit kurzer Vorstellung Ihrer Person (berufliche Situation, Haustiere, Anzahl der einziehenden Personen).

Zur Besichtigung wird eine Mieterselbstauskunft vorausgesetzt, die bei Terminvereinbarung zugeschickt wird. Eine Schufa-Auskunft sowie Einkommensnachweise sind erst bei Vertragsabschluss erforderlich.

## Lage

Die Wohnung befindet sich im südlichen Stadtteil Kumpfmühl-Ziegetsdorf-Neuprüll in Regensburg. Die Umgebung ist besonders ruhig und familienfreundlich. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr befindet sich direkt vor der Tür (Buslinie 2), auch die Autobahn ist schnell erreichbar.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	104,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Wohnküche / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Wohnküche / Esszimmer



Wohnküche / Esszimmer

# Exposé - Galerie



Küchenbereich



Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Balkon



Balkon

# Exposé - Galerie



Ausblick Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Flur / Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Flur / Eingangsbereich



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

# Exposé - Galerie



Galerie / Wohnzimmer



Galerie / Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Galerie / Wohnzimmer



Galerie / Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Blick von Galerie



Kellerabteil

# Exposé - Galerie



Kellerabteil



Tiefgaragenstellplatz

# Exposé - Galerie



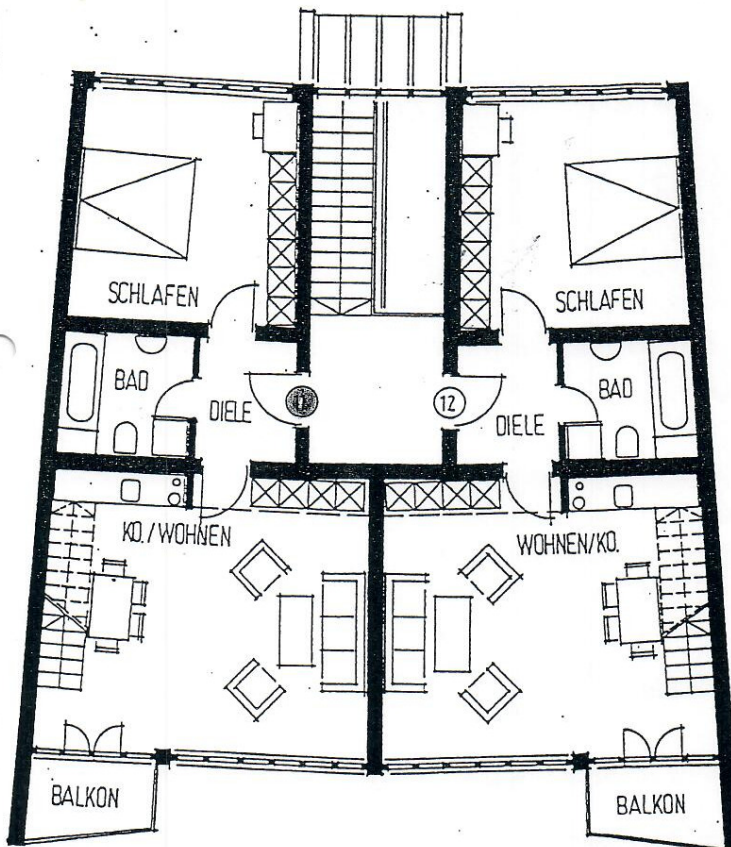
Hauseingang

# Exposé - Grundrisse

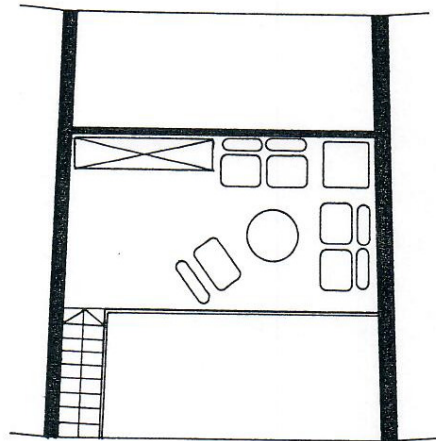


## G A L E R I E G A L E R I E

WE11	OG/Galerie	2 Zi	m <sup>2</sup> /ca.	WE12	OG/Galerie	2 Zi	m <sup>2</sup> /ca.
1	Diele		3,81	1	Diele		3,81
2	Wohnen/Kochen		27,06	2	Wohnen/Kochen		27,06
3	Balkon		1,39	3	Balkon		1,39
4	Bad		4,80	4	Bad		4,80
5	Schlafen		15,87	5	Schlafen		15,87
6	Galerie		16,63	6	Galerie		16,63
Gesamt			69,56	Gesamt			69,56

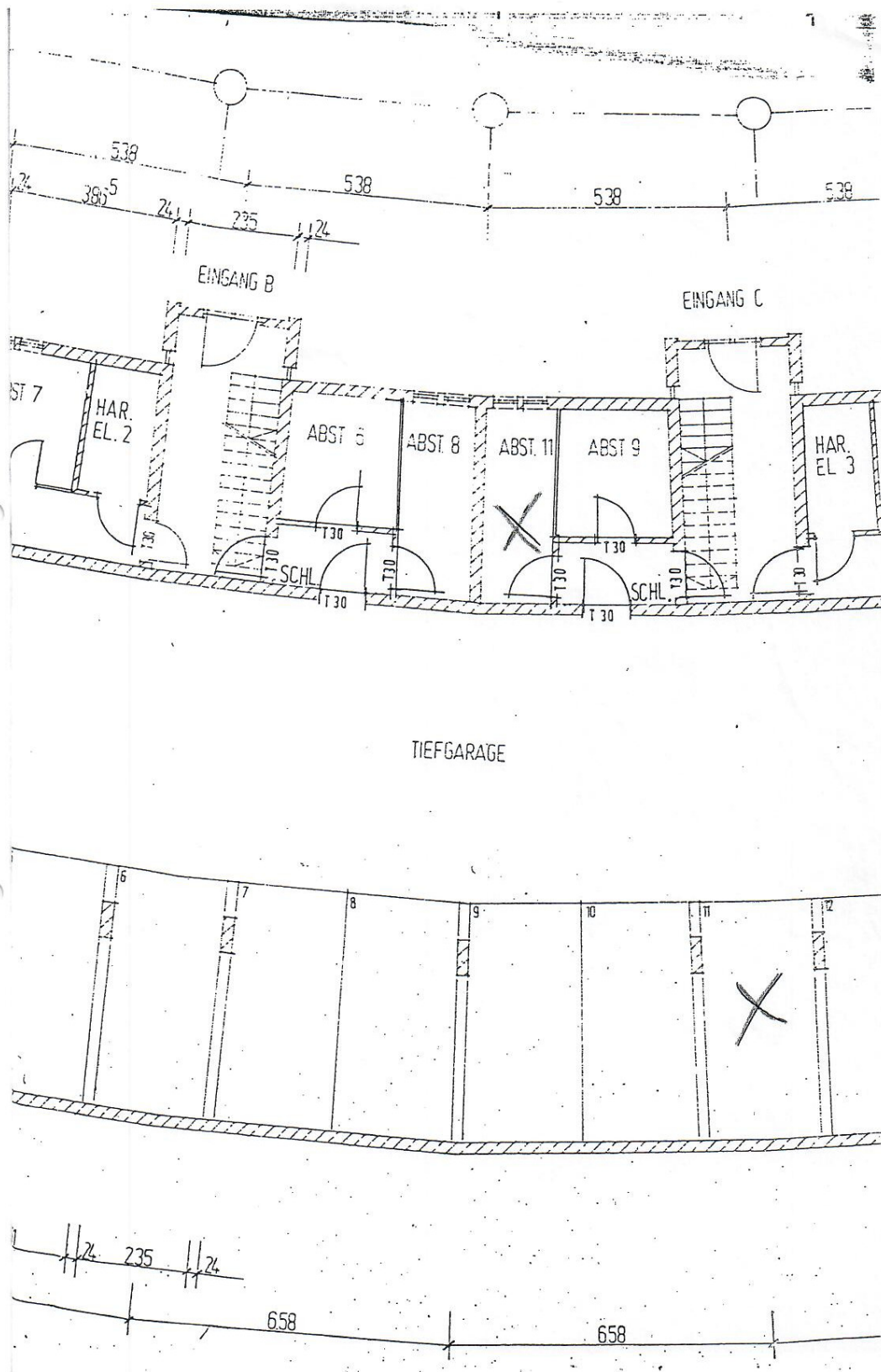


# Exposé - Grundrisse



GALERIE  
WOHNUNG 4

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

