

Exposé

Erdgeschosswohnung in Pielenhofen

Moderne EG-Wohnung mit Terrasse, EBK & idyllischer Lage direkt an der Naab



Objekt-Nr. **OM-450958**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **950 € + NK**

Ansprechpartner:
Roland Göken

93188 Pielenhofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	2017	Mietsicherheit	2.850 €
Zimmer	3,50	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	115,00 m ²	Übernahmedatum	01.08.2026
Nutzfläche	10,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	75 €	Badezimmer	1
Heizkosten	80 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	155 €	Stellplätze	2
Miete Garage/Stellpl.	25 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne und neuwertige 3,5-Zimmer-Erdgeschosswohnung überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie ihre außergewöhnlich idyllische Lage direkt an der Naab. Die Wohnung bietet ein stilvolles und zugleich gemütliches Wohnambiente und eignet sich ideal für Paare, kleine Familien oder anspruchsvolle Singles.

Der helle und großzügige Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse. Von hier aus genießen Sie einen einzigartigen Blick auf die Naab sowie das historische Kloster Pielenhofen – eine Aussicht, die Wohnen zu etwas ganz Besonderem macht.

Ein besonderes Highlight ist das hochwertige Eichen-Mosaikparkett, das der gesamten Wohnung eine warme und elegante Ausstrahlung verleiht.

Die vorhandene Einbauküche (EBK) ist modern ausgestattet und fügt sich harmonisch in den Wohnbereich ein.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Kinderzimmer nutzen lässt. Ein zusätzliches halbes Zimmer kann flexibel als Büro oder Ankleide genutzt werden.

Das stilvoll gestaltete Badezimmer überzeugt durch eine hochwertige Ausstattung mit großen, edlen schwarzen Bodenfliesen sowie großformatigen weißen Wandfliesen. Es verfügt sowohl über eine Badewanne als auch über eine moderne, bodentiefe Dusche.

Ausstattung

- Sonnige Terrasse mit Blick auf die Naab & Kloster Pielenhofen
- Moderne Einbauküche
- Hochwertiges Eichen-Mosaikparkett
- Hochwertiges Bad mit Badewanne & bodentiefer Dusche
- Edle großformatige Fliesen (schwarz/weiß)
- Zwei exklusive Stellplätze direkt vor der Haustür
- Helle, freundliche Räume
- Neuwertiger Zustand
- Erdgeschosslage (komfortabel und barrierearm)

Fußboden:

Parkett

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer besonders attraktiven und ruhigen Lage direkt an der Naab in Pielenhofen. Die naturnahe Umgebung lädt zu Spaziergängen, Radfahren und Erholung im Grünen ein.

Trotz der ruhigen Lage profitieren Sie von einer hervorragenden Anbindung: Die historische Stadt Regensburg ist in nur ca. 15 Minuten erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in kurzer Distanz.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	88,60 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



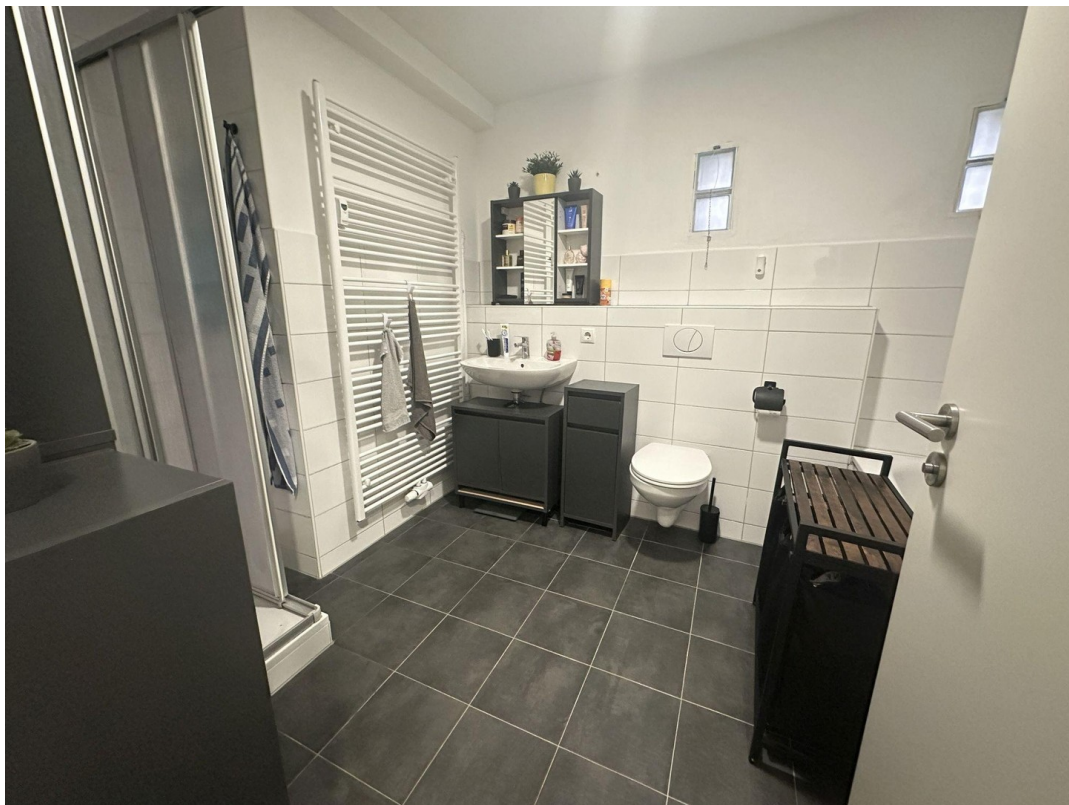
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

