

# Exposé

## Wohnung in Schwandorf

### 3-Zi.-Wohnung mit Balkon in ruhiger Lage - Erstbezug nach Sanierung - Schwäbelstraße 4



Objekt-Nr. OM-451360

#### Wohnung

Vermietung: **730 € + NK**

Ansprechpartner:  
Felix Haberstumpf

Schwäbelstraße 4  
92421 Schwandorf  
Bayern  
Deutschland

Zimmer	3,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	57,55 m <sup>2</sup>	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	2
Nebenkosten	150 €	Badezimmer	1
Heizkosten	46 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	196 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.190 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen im neu entwickelten Wohnquartier S3 – einem modernisierten, ruhigen und grünen Wohnumfeld, das zeitgemäßen Komfort mit nachhaltiger Bauweise verbindet. Hier ist ein Zuhause für Menschen entstanden, die Wert auf Qualität, Energieeffizienz und ein angenehmes Wohnklima legen.

Das Gebäude wurde kernsaniert und präsentiert sich heute innen wie außen in einem modernen, hochwertigen Zustand. Neue Fenster, ein vollständig erneuertes Dach sowie eine stilvolle Vorsatzfassade sorgen nicht nur für ein attraktives Erscheinungsbild, sondern auch für eine sehr gute Energieeffizienz der Klasse B – mit spürbar geringeren Heizkosten.

## Ausstattung

Die Wohnung im Erstbezug überzeugt durch eine durchdachte und hochwertige Ausstattung:

- frisch geschliffene und gestrichene Wände
- neue, moderne Innentüren und Sockelleisten
- pflegeleichter Vinyl-Keramikboden in warmer Holzoptik in allen Wohnräumen
- modernes Badezimmer mit komfortabler Badewanne

Die Wohnung bietet zusätzlich einen privaten Balkon, welcher zum Entspannen oder zu gemütlichen Stunden in der Abendsonne einlädt.

Zusätzlich steht ein gemeinschaftlicher Waschkeller mit separaten Stellflächen für Waschmaschinen und Trockner zur Verfügung.

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Hinweis zum Vermietungsprozess:

Um allen Interessenten eine faire und zügige Terminvergabe zu ermöglichen, erfolgt die Einladung zur Besichtigung nach einer kurzen Mieterselbstauskunft. So stellen wir sicher, dass Besichtigungstermine gezielt und effizient vergeben werden können.

## Lage

Die Schwäbelstraße befindet sich in einer angenehm ruhigen und gewachsenen Wohnlage von Schwandorf. Das Umfeld ist geprägt von Wohnbebauung, Grünflächen und wenig Durchgangsverkehr – ideal für alle, die entspannt wohnen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Bäcker, Ärzte sowie weitere Dienstleistungen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen befinden sich im näheren Umfeld.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gut, sodass sowohl das Stadtzentrum von Schwandorf als auch der Bahnhof bequem erreichbar sind. Gleichzeitig profitieren Sie von einer schnellen Anbindung an die umliegenden Bundesstraßen und Autobahnen – ideal für Berufspendler in Richtung Regensburg oder Amberg.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzen Wegen macht die Lage zu einem besonders angenehmen Lebensmittelpunkt.

# Exposé - Galerie



Flur



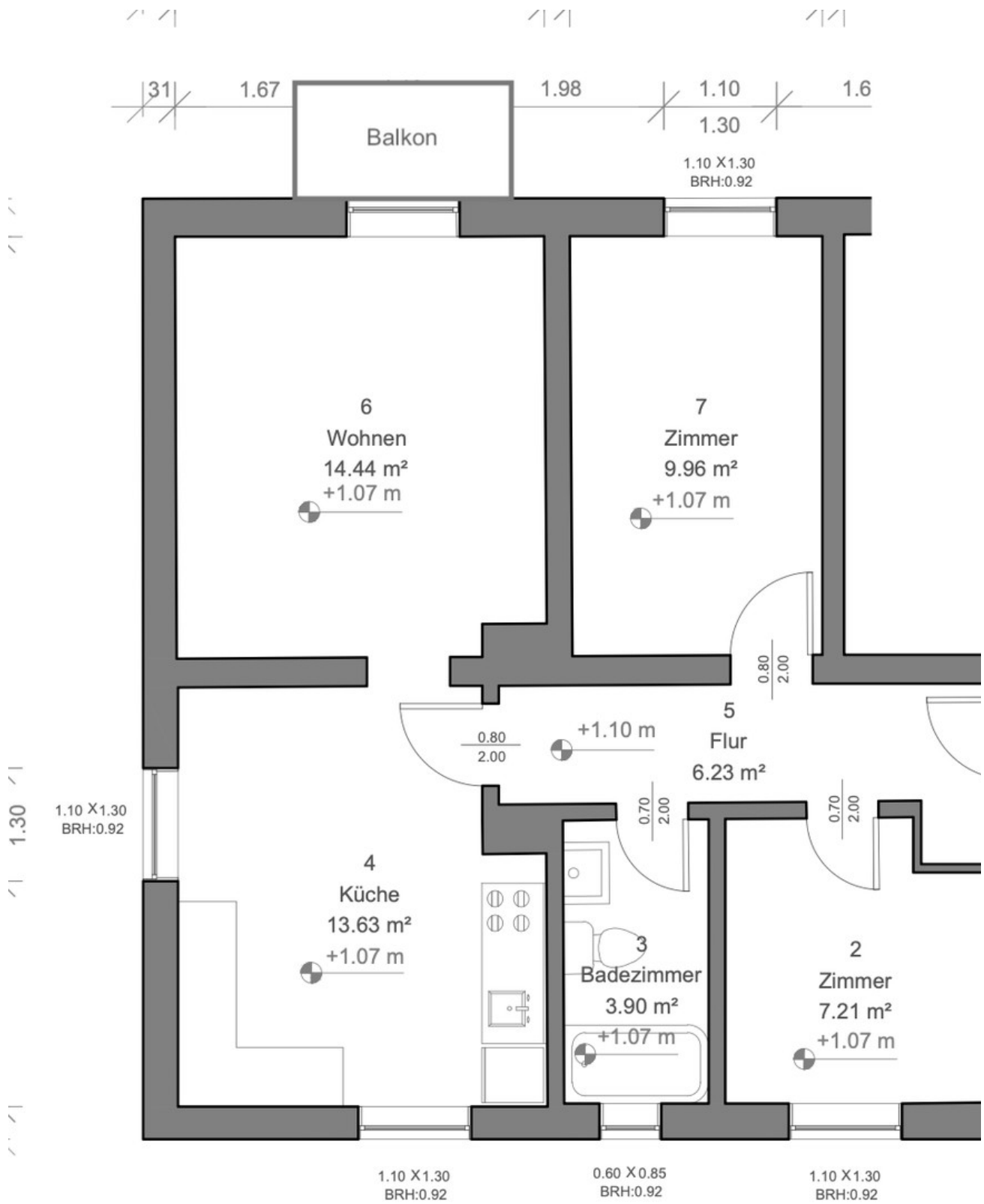
Badezimmer

# Exposé - Galerie



Küche

# Exposé - Grundrisse



Grundriss