

Exposé

Erdgeschosswohnung in Schwandorf

Modernisierte 4-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon und Blick ins Grüne - Schwandorf



Objekt-Nr. **OM-451385**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:
Felix Haberstumpf

Edisonstraße 4
92421 Schwandorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	1962	Mietsicherheit	2.370 €
Zimmer	4,00	Übernahme	Nach Vereinbarung
Wohnfläche	74,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Fernwärme	Schlafzimmer	3
Nebenkosten	110 €	Badezimmer	1
Heizkosten	90 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	200 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die attraktive 4-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus in der Edisonstraße 4 in Schwandorf und wurde im Jahr 2024 umfassend modernisiert. Mit einer Wohnfläche von ca. 74 m² bietet die Wohnung ein gut durchdachtes Raumkonzept und eignet sich ideal für kleine Familien, Paare oder Berufstätige mit Platzbedarf für ein Arbeitszimmer.

Im Zuge der Sanierung wurden unter anderem das Badezimmer vollständig erneuert sowie neue Böden und Innentüren eingebaut. Das ursprünglich getrennte Bad und WC wurden zu einem modernen Badezimmer zusammengelegt und bieten nun ein großzügigeres Raumgefühl und ausreichend Platz zum Aufstellen einer Waschmaschine. Auch der Grundriss wurde leicht angepasst: Die ehemalige Vorwand zur Abtrennung der Küche wurde entfernt, wodurch der Wohnbereich offener und freundlicher wirkt.

Das helle Wohnzimmer sowie der Balkon sind nach Westen ausgerichtet. Dadurch genießen Sie vor allem in den Nachmittags- und Abendstunden viel Sonnenlicht. Besonders attraktiv ist der freie Blick ins Grüne: Die Westseite des Gebäudes grenzt an eine Baumschule und bietet damit eine ruhige und angenehme Aussicht.

Mit drei weiteren Zimmern lässt sich die Wohnung flexibel nutzen – beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice.

Ausstattung

Die Wohnung wurde im Jahr 2024 umfassend renoviert und präsentiert sich in einem modernen und gepflegten Zustand.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale sind:

- moderne Bodenbeläge in allen Wohnräumen
- vollständig erneuertes Badezimmer
- Zusammenlegung von Bad und WC zu einem großzügigen Bad
- neue Innentüren
- überarbeiteter Grundriss mit offenem Wohnbereich
- Balkon mit Westausrichtung
- schöner Ausblick ins Grüne durch angrenzende Baumschule

Die Wohnung eignet sich ideal für Mieter, die eine bereits modernisierte Wohnung mit funktionalem Grundriss und angenehmer Wohnatmosphäre suchen.

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 Wohnung befindet sich in der Edisonstraße in Schwandorf in einer gewachsenen und ruhigen Wohnlage mit guter Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien und verschiedene Dienstleister befinden sich in der näheren Umgebung und sind teilweise auch

fußläufig erreichbar. Ein Supermarkt liegt nur wenige hundert Meter entfernt, ebenso gastronomische Angebote und weitere Versorgungseinrichtungen.

Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist komfortabel: Bushaltestellen befinden sich in der Umgebung und der Bahnhof Schwandorf ist in kurzer Zeit erreichbar. Von dort bestehen regelmäßige Zugverbindungen in Richtung Regensburg, Amberg und Nürnberg.

Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind ebenfalls in Schwandorf vorhanden und gut erreichbar. Die Umgebung bietet zudem zahlreiche Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten – unter anderem Rad- und Wanderwege sowie die Seenlandschaft des Oberpfälzer Seenlands in kurzer Entfernung.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und naturnaher Umgebung macht den Standort besonders attraktiv für Familien und Berufstätige.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	277,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	H

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Zimmer - beispielhaft



Küchennische

Exposé - Galerie



Blick ins Grüne



Badezimmer

Exposé - Grundrisse

