

Exposé

Erdgeschosswohnung in Bad Abbach

Erstbezug nach Renovierung! 3-Zimmer-Wohnung mit sonniger Terrasse & Einbauküche in begehrter Lage



Objekt-Nr. **OM-462279**

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **980 € + NK**

Regensburger Straße 36
93077 Bad Abbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	1980	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Wohnfläche	83,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Gas	Badezimmer	2
Nebenkosten	50 €	Etage	Erdgeschoss
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Heizung	Zentralheizung
Mietsicherheit	2.940 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einem behaglichen Wohngefühl. Eingebettet in ein ruhiges Wohnhaus aus dem Jahr 1980 präsentiert sich diese ca. 83m² große Souterrainwohnung nach umfassender Modernisierung im Jahr 2026 als stilvolles Zuhause mit besonderem Charakter bereit für den sofortigen Einzug.

Bereits beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Eingangsbereich, der ausreichend Platz für eine Garderobe, eine Kommode oder sogar einen maßgefertigten Einbauschränk in einer praktischen Nische bietet. Direkt angrenzend befindet sich das modern sanierte Gäste-WC.

Das Herzstück der Wohnung bildet zweifellos das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer. Eine große Fensterfront öffnet den Raum zum Außenbereich hin und schafft eine angenehme, helle Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die Südterrasse und in den Südgarten – ein echtes Highlight. Der barrierefreie Zugang macht diesen Bereich besonders komfortabel und vielseitig nutzbar, sei es zum Entspannen, Gärtnern oder für gesellige Stunden im Freien.

Angrenzend an das Wohnzimmer befindet sich die Küche, die mit neuen, hochwertigen Geräten ausgestattet wurde und somit sofort einsatzbereit ist – ideal für alle, die modernes Wohnen ohne zusätzlichen Aufwand genießen möchten.

Über einen weiteren Flur erschließt sich der private Bereich der Wohnung. Hier erwartet Sie ein stilvoll saniertes Badezimmer, ausgestattet mit Badewanne, Waschtisch, WC sowie einem praktischen Handtuchheizkörper – ein Ort zum Wohlfühlen. Zwei gut geschnittene Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten: ob als ruhiges Elternschlafzimmer, Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice – hier lassen sich individuelle Wohnkonzepte problemlos verwirklichen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch ein eigenes Kellerabteil, eine Einzelgarage sowie gemeinschaftlich nutzbare Räume wie Wasch- und Trockenraum und Fahrradabstellbereich.

Ausstattung

Die im Zuge der Sanierung erneuerten Vinylbodenbeläge verleihen der gesamten Wohnung ein modernes und zugleich warmes Erscheinungsbild. Die vorhandenen zweifach verglasten Holzfenster mit Rollläden sorgen für angenehme Lichtverhältnisse und Privatsphäre. Die Gasheizung wurde bereits 2018 erneuert.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Barrierefrei

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer beliebten Lage von Bad Abbach, welche eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre bietet. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte und Freizeitangebote, die das tägliche Leben erleichtern und bereichern.

Durch die optimale Busanbindung nach Regensburg, welche durch den RVV gewährleistet wird, ist eine schnelle und unkomplizierte Verbindung gegeben. Auch die Autobahn A93 sowie die Bundesstraße B16 sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung und ermöglichen somit eine bequeme Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Gemeinden.

Insgesamt bietet diese Lage eine perfekte Kombination aus ländlicher Ruhe und städtischem Leben, wodurch ein angenehmes Wohnen in einer idyllischen Umgebung gewährleistet wird, ohne auf die Vorteile der Stadt verzichten zu müssen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Kinderzimmer/Büro

Exposé - Galerie



Terrasse



Garage

Exposé - Grundrisse



Grundriss