

# Exposé

## Wohnung in Sinzing

### 1-Zimmer-Appartement - möbliert



Objekt-Nr. OM-465854

### Wohnung

Vermietung: **399 € + NK**

Ansprechpartner:  
Andreas Breiteneicher

Unteralling 1  
93161 Sinzing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1836	Mietsicherheit	1.200 €
Zimmer	1,00	Übernahme	ab Datum
Wohnfläche	19,60 m <sup>2</sup>	Übernahmedatum	01.08.2026
Nutzfläche	3,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Öl	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	50 €	Badezimmer	1
Heizkosten	70 €	Etage	Erdgeschoss
Summe Nebenkosten	120 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	30 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese möblierte 1-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses und wird nach umfassender Renovierung vermietet. Die Wohnung verfügt über ca. 19,60 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein Stellplatz ist vorhanden. Ein Garten mit Grillplatz steht allen Bewohnern zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

## Ausstattung

- Voll möbliert
- Bett, Schrank, Garderobe
- Neuer TV (43 Zoll)
- Neue Einbauküche
- Tisch und Stühle

Miete 399 Euro + Stellplatz 30 Euro + Nebenkosten 120 Euro = Gesamtmiete 549 Euro

- Terrasse
- Stellplatz
- Garten- und Grillplatz zur Mitbenutzung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Die Wohnung liegt ruhig im Grünen und dennoch verkehrsgünstig in Unteralling bei Sinzing. Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Haus. Regensburg ist dank sehr guter Anbindung in kurzer Zeit erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten sind im nahegelegenen Sinzing (ca. 3 Minuten Fahrzeit) vielfältig vorhanden. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Wandern, Radfahren, Joggen, Spaziergänge und Baden in der Schwarzen Laber.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	138,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

## Exposé - Galerie



Bad - Beispiel

# Exposé - Galerie



Bad - Beispiel



Innenhof

# Exposé - Galerie



Innenhof

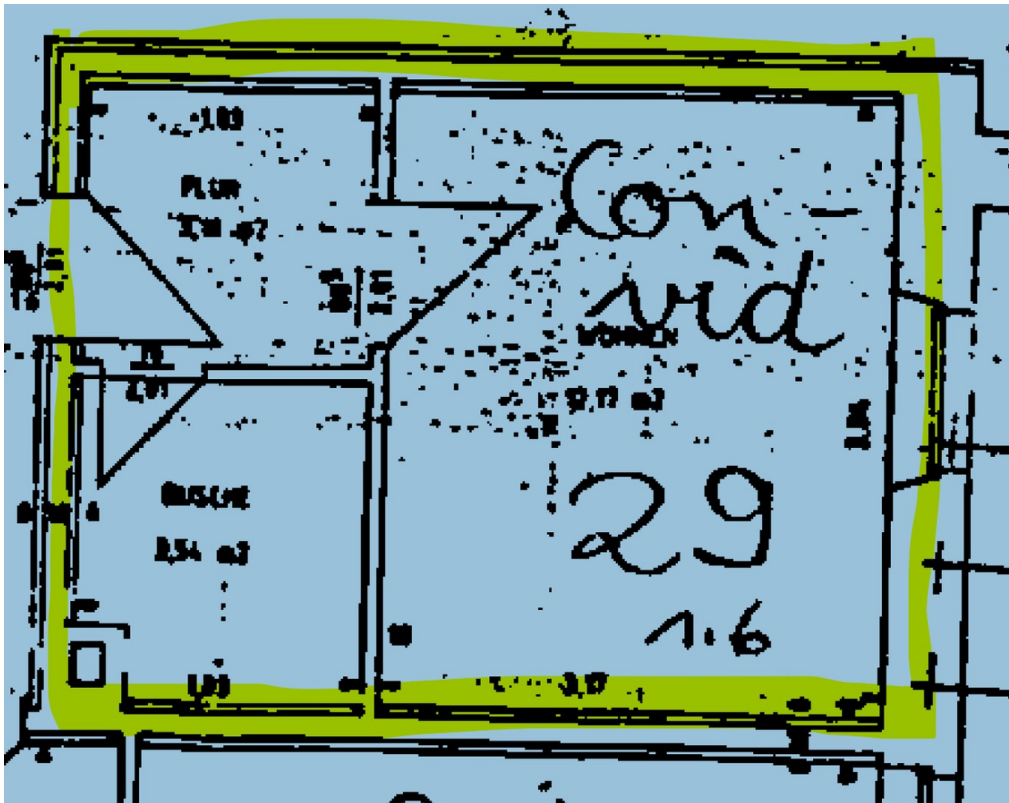


Grillplatz

# Exposé - Galerie

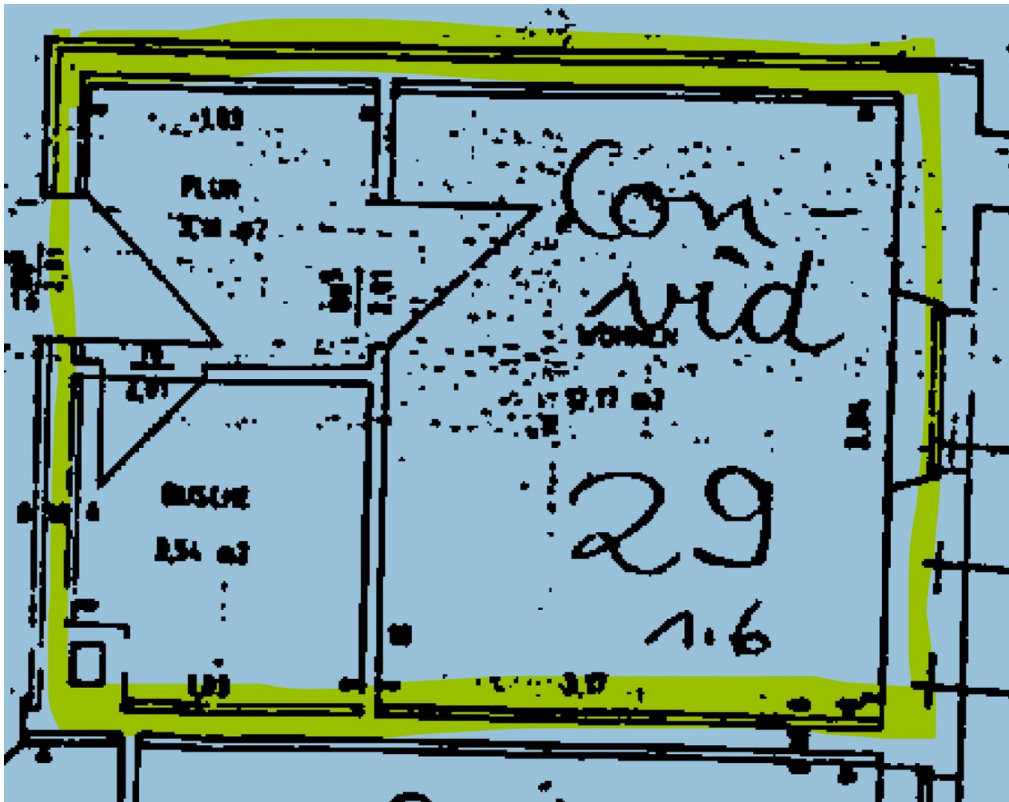


außen



Grundriss

# Exposé - Grundrisse



Grundriss