

Exposé

Erdgeschosswohnung in Regensburg

**Charmantes, renoviertes Apartment mit Terrasse,
kleinem Garten & Tiefgaragenstellplatz in Regensburg**



Objekt-Nr. OM-472297

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **700 € + NK**

Ansprechpartner:
Dimitri Weber

Charles-von-Lindbergh-Straße 8 , 93049
Regensburg
93049 Regensburg
Bayern
Deutschland

| | | | |
|-----------------------|----------------------|-------------------|----------------|
| Etagen | 4 | Übernahme | sofort |
| Zimmer | 1,00 | Zustand | Neuwertig |
| Wohnfläche | 35,00 m ² | Badezimmer | 1 |
| Energieträger | Gas | Etage | Erdgeschoss |
| Summe Nebenkosten | 150 € | Tiefgaragenplätze | 1 |
| Miete Garage/Stellpl. | 100 € | Heizung | Zentralheizung |
| Mietsicherheit | 2.400 € | | |

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Charmantes, renoviertes Apartment mit Terrasse, kleinem Garten & Tiefgaragenstellplatz in Regensburg

Charles-von-Lindbergh-Straße 8 | 93049 Regensburg

35 m² | Erdgeschoss | Terrasse | Garten | TG-Stellplatz

Wohlfühlen auf 35 m² – modern, hell und mit eigenem Garten

Dieses frisch renoviertes Apartment im Erdgeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses (Baujahr 1995) überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Wohnräume und einen kleinen, privaten Garten mit Terrasse – eine Seltenheit bei Apartments dieser Größe.

Das großzügige Wohnzimmer bietet dank der großen Fensterfront viel Tageslicht und einen direkten Zugang zur überdachten Terrasse mit angrenzendem Garten. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien – ideal zum Frühstück, Lesen oder einfach zum Abschalten.

Ein weiterer Pluspunkt ist die separate Küche. Sie verfügt über einen eigenen Küchenraum mit Abluftventilator und bietet ausreichend Platz für eine moderne Einbauküche. Dadurch bleibt der Wohnbereich angenehm ruhig und aufgeräumt.

Das Badezimmer wurde hochwertig renoviert und verfügt über:

- große, bodengleiche Dusche (2cm Einstieg)
- moderne Ausstattung
- Waschmaschinenanschluss
- zeitlose Fliesen

Ein praktischer Flur verbindet alle Räume und bietet Platz für Garderobe oder zusätzlichen Stauraum.

Abgerundet wird das Angebot durch einen komfortablen Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex), der bequemes und sicheres Parken ermöglicht.

Highlights:

- ca. 35 m² Wohnfläche
- Erdgeschosswohnung
- großer, heller Wohnbereich
- direkte Terrasse mit kleinem Privatgarten
- separates Küchenzimmer mit Abluft
- modernes, renoviertes Badezimmer
- große Dusche
- Waschmaschinenanschluss
- pflegeleichtes Parket
- Tiefgaragenstellplatz (Einzelstellplatz, kein Duplex)
- gepflegte Wohnanlage (Baujahr 1995)
- Bevorzugte Lage in Regensburg

Bei Bedarf kann die Wohnung auch möbliert oder wohnfertig ausgestattet werden. Befristete Vermietung (vorübergehender Gebrauch ab 3 Monaten) ist ebenfalls möglich.

Ausstattung

Sonstiges

Das Apartment überzeugt durch seine gelungene Kombination aus moderner Ausstattung, funktionalem Grundriss und einem privaten Außenbereich. Besonders der kleine Garten mit Terrasse verleiht der Wohnung einen hohen Wohnwert und macht sie zu einer attraktiven Alternative zu klassischen Apartments.

Ein eigener Tiefgaragenstellplatz sorgt zusätzlich für Komfort und rundet dieses attraktive Gesamtangebot ab.

Fazit: Eine gepflegte Erdgeschosswohnung mit modernem Bad, separater Küche, sonniger Terrasse und eigenem Garten – ideal für alle, die stadtnah wohnen und dennoch einen privaten Rückzugsort im Grünen genießen möchten.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Bei Bedarf kann die Wohnung auch möbliert oder wohnfertig ausgestattet werden. Befristete Vermietung (vorübergehender Gebrauch ab 3 Monaten) ist ebenfalls möglich.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Charles-von-Lindbergh-Straße 8 im beliebten Regensburger Westen. Die Wohnlage verbindet ruhiges Wohnen mit einer hervorragenden Infrastruktur und kurzen Wegen in die Innenstadt sowie zur Universität und den großen Arbeitgebern der Stadt.

Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Freizeit- und Erholungsflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Infrastruktur (ca. Entfernungen)

Bushaltestelle: ca. 250 m (3 Gehminuten)

Supermarkt (REWE/EDEKA): ca. 700–900 m

Bäckerei: ca. 500 m

Apotheke: ca. 900 m

Ärzte: ca. 1 km

Universität Regensburg: ca. 3 km

OTH Regensburg: ca. 4 km

Regensburger Altstadt: ca. 4 km

Hauptbahnhof: ca. 4 km

Donau-Einkaufszentrum: ca. 7 km

Autobahn A93: ca. 2 km

BMW Werk Regensburg: ca. 8 km

Infineon Regensburg: ca. 5 km

Continental Regensburg: ca. 5 km

Die Lage eignet sich hervorragend für Berufspendler, Studierende, Singles und Rentner gleichermaßen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



groß und gut geschnitten



Flur mit Raum für Garderobe



Exposé - Galerie



Modernisiertes WC/ Badezimmer



Waschmaschinenanschluss im Bad

Exposé - Galerie



Große Dusche



Warme Handtücher garantiert

Exposé - Galerie



Küche im separatem Raum



Exposé - Galerie



Sehr gepflegtes MFH



Fahrräderständer Überdacht

Exposé - Galerie



Kurze Wege vom Eingang



Gartenseite des Hauses

Exposé - Galerie



Kleine Terrasse