

Exposé

Wohnung in Regensburg

Großzügige 4,5 Zimmer Wohnung am Keilberg Garten + Garage + Solar + Balkon + EBK



Objekt-Nr. OM-268162

Wohnung

Vermietung: **1.590 € + NK**

Ansprechpartner:
Nicolai Schmid
Telefon: 0151 68450234
Mobil: 0151 68450234

Eibenweg 2
93055 Regensburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2002	Mietsicherheit	4.500 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,50	Übernahmetermin	01.03.2025
Wohnfläche	140,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	40,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Nebenkosten	60 €	Etage	1. OG
Heizkosten	100 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	160 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die helle Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoss.

Genießen Sie die Ruhe in einem eingewachsenen Wohnviertel in einer Seitenstraße aber dennoch optimal gelegen, um zu Kindergarten, Stadt oder Geschäfte des täglichen Bedarfs zu kommen.

Über ein helles gefliestes Treppenhaus erreichen Sie das erste Obergeschoss, in dem sich nur Ihre Wohnung befindet.

Es erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, in Kombination mit großen Fensterelementen und einer hochwertigen Ausstattung!

Mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 140m² zzgl. ca. 40qm Nutzfläche, eignet sich diese Wohnung ideal für Familien und Pärchen mit Homeoffice Bedarf.

Vom geräumigen Eingangsbereich gelangen Sie direkt in das Herzstück der Wohnung: Das ca. 47 m² große und lichtdurchflutete Wohn- und Esszimmer mit offener Küche. Eine Einbauküche mit hochwertigen Markengeräte (BORA Flächeninduktion, Backofen mit Rezeptsteuerung etc.) ist im Mietpreis enthalten.

Der große und nach Süden ausgerichtete Balkon bietet aufgrund seiner Größe von ca. 5,4 m² ausreichend Fläche für gemütliche Abende.

Zur Wohnung gehört noch ein Kellerabteil im Untergeschoss, ein eigener Waschraum, eine eigene geräumige Garage sowie ein Stellplatz davor, welche mit angemietet werden.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Ausstattung

- Haus wurde 2002 aus hochwertigen Materialien in Massivbauweise erbaut
- nur 3 Parteien
- eigener Garten über Parkplatz zugänglich (absperierbar)
- Kunststoffisolierfenster mit Doppelverglasung (Thermo Plus) und Rollos
- Breitbandanschluß (VDSL) mit bis zu 250mbit (in Zukunft wahrscheinlich auch mehr)
- SAT Anlage mit Dosen in allen Zimmern
- Gaszentralheizung mit großer Solaranlage (sehr niedrige Heizkosten)
- Bodenheizung thermostatgesteuert in allen Zimmern
- Entkalkungsanlage

Wohn/Esszimmer:

- XXL Größe mit satten 47m²
- viele Fenster
- Dutzende Steckdosen und Lichtschalter, Rollo elektrisch
- Gefliester Boden, Zugang zum Balkon mit Südausrichtung

Küche:

- Exklusiv vom Küchenbauer geplante Einbauküche aus dem Jahr 2018 der Fa. Nobilia mit top Ausstattung (BORA Flächeninduktion, Backofen mit Rezeptsteuerung und

Wifi, XXL Spülmaschine usw.)

-Markengeräte (Bosch, Siemens, BORA)

-Arbeitsplatte flammpolierter Nero Assoluto Naturstein, Silgranit Waschbecken,
ausreichend Steckdosen zur Verfügung

-Bodenbelag wurde 2017 erneuert mit hochwertigen Porzellanfliesen in 60×60

=> Hier besteht die Möglichkeit der Raumtrennung, die auf Wunsch des Mieters gerne gemacht wird.

Badezimmer:

-Naturstein Bodenbelag (Blue Pearl Granit)

-deckenhoch gefliest

-Randloses WC

-180×80cm Badewanne u. 90×90cm Dusche

-sehr hell und geräumig

Kinderzimmer:

-Westausrichtung mit doppelflügigen Fenstern (schön Lichtdurflutet)

-Bodenbelag gefliest

-viele Steckdosen

Schlafzimmer:

-genügend Platz für ein großes Doppelbett, 6 türigen Schrank, Nachtkästchen und
Kommoden

-Steckdosen im Bereich der Nachtkästchen sowie Lichtschalter zentral hinter Kopfteil
vom Bett

-Bodenbelag Laminat

ausgebauter Speicher:

-sehr großer Raum (30m² Grundfläche) mit Dachschrägen

-Bodenbelag gefliest

-Bodenheizung mit Raumthermostat

-2 Velux Dachfenster, 2017 erneuert. Eins mit Südausrichtung und elektrischen Rollo
(mit Fernbedienung)

Garten:

-nur durch Mieter zugänglich über Aussentreppe

-Eingezäunt mit Sichtschutzpflanzung

-Gartenhaus und Wasseranschluss

-Ess- und Grillbereich mit Gartensteinen befestigt

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Bei Interesse bitte um Zusendung einer aussagekräftigen Mieterselbstauskunft -> <https://www.immobilienscout24.de/content/dam/is24/eigentuemer/dokumente/Mieterselbstauskunft.pdf>

Bitte keine Makleranfragen und unseriöse Angebote

Lage

- Stadtrand Keilberg, Spielstraße, Grundschule gleich gegenüber, Kindergarten zu Fuß in Kürze erreichbar. Mehrere Spielplätze in Fußnähe. Sehr ruhige Umgebung mit vielen Freizeitmöglichkeiten, nahezu keine Lärmbelästigung.

-Diverse Parkplätze ums Haus für Besuch vorhanden

-Innenstadt, Gewerbepark und DEZ in Kürze mit Linie 8 erreichbar. Haltestelle eine Gehminute entfernt.

Infrastruktur (im Umkreis von 5 km):

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

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Balkon

Exposé - Galerie



Büro / Gästezimmer



Flur

Exposé - Galerie



Garage



Essbereich Garten

Exposé - Galerie



Garten



Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Küche mit Kochinsel



Küche

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Wohn- und Esszimmer

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Grundrisse

