

# Exposé

## Wohnung in Regensburg

### Hochwertige 3 Zimmer-Wohnung im Marina Quartier Regensburg HC50



Objekt-Nr. **OM-322387**

#### Wohnung

Vermietung: **1.233 € + NK**

Ansprechpartner:  
Knut Hierschel

Johanna-Dachs-Str. 34  
93055 Regensburg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2022	Übernahme	ab Datum
Etagen	4	Übernahmedatum	15.01.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	71,70 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Fernwärme	Badezimmer	1
Nebenkosten	170 €	Etage	3. OG
Heizkosten	80 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	250 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	102 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.699 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Suchen Sie ein neues Zuhause im Herzen von Regensburg? Diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im begehrten Marina-Quartier bietet Ihnen modernen Wohnkomfort in zentraler Lage.

Details zur Wohnung:

Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss und überzeugt durch einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit hochwertiger Einbauküche. Angrenzend lädt eine gemütliche Loggia mit Blick in den ruhigen Innenhof zum Verweilen ein. Aufgrund der Lage ist die Loggia angenehm geschützt und bietet eine ruhige Rückzugsmöglichkeit mit dezentem Lichteinfall.

Zwei helle Schlafräume bieten ausreichend Platz für Paare, Familien oder eine flexible Nutzung als Arbeitszimmer. Ein modernes Duschbad ergänzt die gehobene Ausstattung.

Besonderer Komfort:

Ein Tiefgaragenstellplatz sorgt für sicheres und bequemes Parken direkt im Gebäude.

Diese Wohnung vereint urbanes Leben mit angenehmer Privatsphäre – perfekt für alle, die Wert auf eine zentrale und gut angebundene Lage legen!

Tenant Wanted: Modern 3-Room Apartment in the Popular Marina Quarter, Regensburg

Are you looking for a new home in the heart of Regensburg? This attractive 3-room apartment in the sought-after Marina Quarter offers modern living in a prime location.

Apartment Details:

Situated on the 3rd floor, the apartment features a spacious living and dining area with a high-quality fitted kitchen. A cozy loggia overlooking the quiet inner courtyard provides a peaceful retreat. Due to its location, the loggia offers a sheltered space with gentle natural light.

Two bright bedrooms offer ample space for couples, families, or flexible use as a home office. A modern shower bathroom completes the well-thought-out layout.

Additional Comfort:

A dedicated underground parking space ensures secure and convenient parking directly within the building.

This apartment combines urban living with tranquility and privacy – perfect for anyone seeking a central and well-connected home!

## Ausstattung

Die Wohnung ist im Wohnbereich mit Echtholz-Parkettboden ausgestattet. Im Bad Fliesen - ebenerdige geräumige Dusche mit Glastrennwänden.

Eine Einbauküche mit Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Spülmaschine und allem, was man so braucht wartet im Essbereich auf Sie.

Für ordentliche Wärmedämmung sorgen die 3-fach verglasten Fenster.

Die zur Wohnung gehörende Loggia ermöglicht Ihnen den Aufenthalt im Freien - auch bei Regen, weil überdacht.

The apartment is equipped with solid wood parquet flooring in the living area. The bathroom has tiles - a spacious, level shower with glass partitions. A fitted kitchen with refrigerator, freezer, dishwasher and everything else you need awaits you in the dining area. The triple-glazed windows ensure proper heat insulation. The balcony belonging to the apartment allows you to stay outdoors - even in rain, because it is covered.

**Fußboden:**

Parkett, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Fahrstuhl, Einbauküche

## Sonstiges

Für die Anmietung ist eine positive Schufa-Auskunft Voraussetzung und ein Einkommen, was zur Miethöhe verhältnismäßig ist.

Im Mietvertrag wird ein 1-jähriger gegenseitiger Kündigungsverzicht vereinbart - danach beträgt die Kündigungsfrist wie üblich 3 Monate zum Monatsende.

Der Mietvertrag ist jedoch nicht befristet.

A positive "Schufa-Auskunft" is required for the rental and an income that is proportionate to the rent. The rental agreement includes a mutual one-year waiver of termination - after that, the notice period is usually 3 months to the end of the month. However, the rental agreement is not limited in time.

Impressum:

MD Hausverwaltung GmbH

Am Klemmberg 6

06667 Weißenfels

Kontakt

Telefon: +49 9431 / 610372 Telefax: +49 9431 / 529771

E-Mail: sad@mdhv.de

Registereintrag

Eintragung im Handelsregister.

Registergericht: Stendal Registernummer:HRB 6059

Geschäftsführung: Anna Hoferer

## Lage

Im neuen Wohnviertel Marinaquartier genießen Sie das angenehme Flair eines Wohnviertels außerhalb des hektischen Zentrums, sind jedoch auch zu Fuß relativ schnell in der Innenstadt oder im Einkaufszentrum. Unweit der Wohnanlage befindet sich die Donau, die bei schönem Wetter zu Spaziergängen oder im Sommer auch zum Besuch in der Strandbar einlädt.

Fußläufig oder mit dem Rad erreichen Sie auch den Supermarkt für Einkäufe des täglichen Bedarfs und zahlreiche Restaurants.

Weiter entfernte Ziele erreichen Sie entweder mit dem Auto oder mit dem Stadtbus, dessen Haltestelle sie in 8 min. zu Fuß erreichen.

In the new Marinaquartier residential area, you can enjoy the pleasant atmosphere of a residential area outside the hectic center, but you can also walk relatively quickly to the city center or shopping center. Near the housing complex is the Danube, which invites you to take a walk or visit the beach bar in good weather. You can also reach the supermarket for daily needs and numerous restaurants on foot or by bike. More distant destinations can be reached either by car or by city bus, whose stop you can reach in 8 minutes on foot.

**Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	55,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	B



## Exposé - Galerie



Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Einbauküche

# Exposé - Galerie



Wohn-Essbereich



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Balkon



Duschbad

# Exposé - Galerie

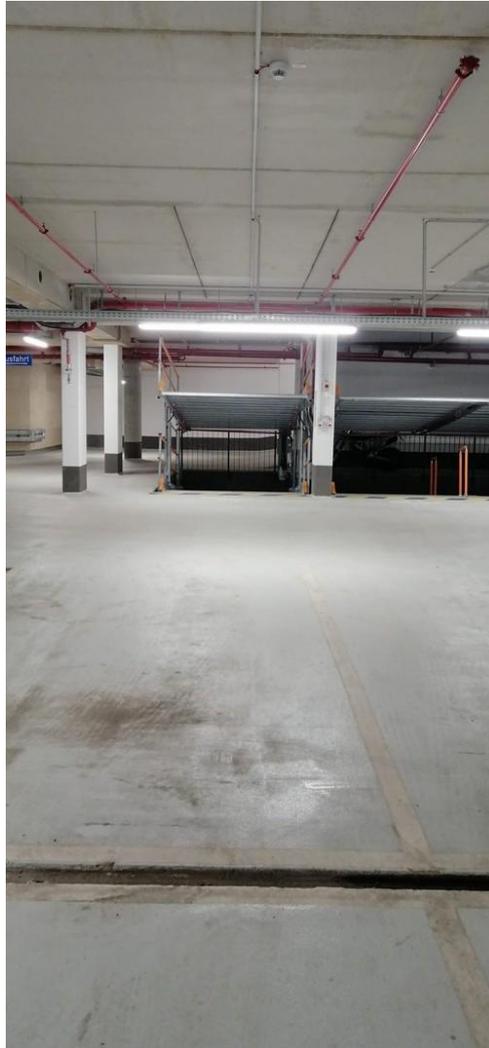


Kinderzimmer



Flur

# Exposé - Galerie



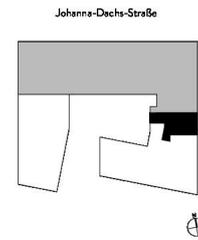
Tiefgarage

# Exposé - Grundrisse



Nr. 38

Wohnheit:	38
Adresse:	Johanna-Dachs-Str. 34 93055 Regensburg
Haus:	Wohnblock
Geschoss:	1.OG
Zimmer:	3
Dachgarten:	nein
Wohnfläche:	71,68 m <sup>2</sup>



Das ist eine unverbindliche Illustration, daher sind Irrtum und Änderungen vorbehalten. Der Grundriss ist nicht maßstabsgerecht. Für zeitliche Änderungen können wir keine Haftung übernehmen. Die Abbildung ist ein Gestaltungsvorschlag und gehört nicht zum Ausstattungsumfang. Bei der Einbaulösung handelt es sich um eine unverbindliche Darstellung. Die Einbaulösung kann können in der Realität abweichen.