

## Klein aber Fein in Freinberg 1,5-Zimmer-Wohnung mit rustikaler EBK und Tageslichtduschbad



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Dachgeschoss
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	sofort

<b>Kaltmiete:</b>	<b>572,99 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>171,62 EUR</b>
<b>Heizkosten in Nebenk.:</b>	<b>Ja</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>744,61 EUR</b>
<b>Kaution:</b>	<b>1.718,97 EUR</b> (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 52,09 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Provision:	3,57 % inkl. gesetzl. MwSt.
Baujahr:	1995
Zustand:	Teil-/Vollrenoviert
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Heizwärmebedarf (HWB):	78,00	
Energieklasse HWB:	C	
fGee:	0,98	
Energieklasse fGEE:	B	
<b>Befeuerungsart:</b>	Luft / Wasser Wärmepumpe Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Freiplatz	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Bidet	Fenster Tageslichtbad
<b>TV:</b>	Sat	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Möbliert:</b>	teilweise möbliert	
<b>Fenster:</b>	Holzfenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Parkett
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Traumhafte Weilerlage an der Grenze zu Passau. Weit blick über die Felder und Teilweise auf die Donau Richtung Passau. Absolut Ruhig gelegen.

### Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen:

Über die Grenzstraße Bayerisch Haibach gelangen Sie in das Dörfchen Saming. Hier am ende der Straße gelegen befindet sich das Wohnhaus. Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der Passauer Innstadt ca. 8 Autominuten.

### Beschreibung:

Im 1. Obergeschoss des Mehrparteienhauses liegt dies kleine aber feine Wohnung.  
Über den Flur gelangen Sie in den Wohn-Koch-Essbereich mit der schönen rustikalen Einbauküche. Weiter geht es in Schlafzimmer auch hier sind Massivholzmöbel vorhanden. Das Tageslichtduschbad hat einen moderieren Touch und bietet auch ausreichend Platz. Die Wohnung ist perfekt für die Bedürfnisse eines Single Haushalts ausgestattet.

### Ausstattung:

Wohn-Koch-Essbereich mit EBK (19,35 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (19,40 m<sup>2</sup>), Tageslichtduschbad (8,39 m<sup>2</sup>), Flur (4,95 m<sup>2</sup>).

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 52,09 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten ist die Einbauküche.

Ein Stellplatz kann zusätzlich angemietet werden.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Bedarfsausweis

HWB: 78 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Luft/Wasser Wärmepumpe

Baujahr Wohngebäude: 1995

Energieeffizienz fGEE: 0,98

**Kaution:** 3 Nettokaltmieten

### Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

572,99 € netto  
+ 171,62 € ZH/NK  
**744,61 € brutto**

**Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m<sup>2</sup> sowie alle Daten in Bezug auf Baujahr, Renovierung, etc. wurden uns vom Eigentümer der Immobilie übermittelt. Für deren Richtigkeit können wir keine Gewähr übernehmen.**

---

## Ansprechpartner

---



**Michael Resch**

Vermietungsabteilung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39

Mobil.: 0171 / 450 60 12

eMail: [michael.resch@immobilien-resch.de](mailto:michael.resch@immobilien-resch.de)

---

**Weitere Bilder**

---





## Grundrisse

