

Idyllisch Leben in Neuburg am Inn 4,5-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtbad, Balkon, EBK und Loft



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

Kaltmiete:	1.250,00 EUR
Nebenkosten:	250,00 EUR
Garage/Stellplatz:	70,00 EUR
Heizkosten in Nebenk.:	Ja
Warmmiete:	1.570,00 EUR
Kaution:	4.500,00 EUR (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 130,00 m ²
Zimmer:	4
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil-/Vollsaniert
Zustand Ausstattung:	Teil-/Vollsaniert
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 160,00 kWh/(m²*a)

Energieeffizienzklasse:	E	
Befeuerungsart:	Pellet Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	Speisekammer
Stellplatz:	Garage	
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gehoben saniert	gepflegt
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Aluminiumfenster	
Böden:	Fliesen	Vinyl
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Neukirchner Str. liegt im Industriegebiet zwischen Neuhaus und Neuburg am Inn. Dennoch ist das Wohnhaus sehr ruhig gelegen. Rund um Sie herum gibt es nur Felder und Wälder zu sehen. Besser kann man nicht Wohnen.

Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle der Regionallinie befindet sich in Fußläufiger Nähe. Alle anderen Dinge für den täglichen Bedarf wie Schule, Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten finden Sie in der Neuburger Siedlung in ca. 2 km Entfernung. Nach Passau sind es mit dem Auto etwa 10 Minuten. Die nächste Autobahnauffahrt ist nur ca. 5 Minuten entfernt.

Beschreibung:

Im Untergeschoss befindet sich der überschaubare Eingangsbereich. Die Marmortreppe bringt Sie in die Hauptwohnetage. Hier angekommen dient der Flur als Knotenpunkt für alle Räumlichkeiten. Das großzügige Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für Ihr Mobiliar. Direkt daneben befindet sich das Schlafzimmer. Die Highlights hier sind der angrenzende Ankleidebereich sowie der Zugang zum Balkon. Ihnen stehen 2 weitere Schlafräume zur Verfügung oder aber ein Kinder- und ein Spielzimmer.

Der sehr großzügige Küchenbereich mit moderner Einbauküche und Platz für den Essbereich wird Ihnen sehr gefallen. Auch an eine Speisekammer wurde gedacht. Das Tageslichtbad überzeugt durch die ebenerdige Dusche, die große Wanne und den abtrennten Toilettenbereich. Um hier Platz zu sparen, wurde eine Art Waschküche als extra Raum angelegt. Kein Waschlärm im Badezimmer.

Eine weitere Holztreppe führt Sie unter das Dach. Hier ist das große Loft zu finden. Ein sehr großzügiger Raum mit verspielten Mansarden. Um diese besser nutzen zu können, hat der Eigentümer Schränke mit Schiebetüren einbauen lassen. Hier haben Sie Stauraum ohne Ende.

Ausstattung:

Wohnzimmer 19,75 m², Schlafzimmer mit Ankleide 22,6 m², Kinderzimmer 14,08 m², Büro 10,12 m², Küche mit EBK 23,33 m², Flur 21,34 m², Speisekammer 5,13 m², Hauswirtschaftsraum 4,95 m², Tageslichtbad 10,21 m², Balkon 5,62 m², Eingangsbereich im UG, Loft über die gesamte Deckenfläche.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 130 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten sind die Einbauküche und die Garage.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergieverbrauch: 160 kWh/(m²a)

Energieträger: Pellets

Baujahr Wohngebäude: 1973, Baujahr Wärmeerzeuger: 2021

Energieeffizienzklasse: E

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

1.250,00 € netto

250,00 € ZH/NK

+ 70,00 € Garage
1.570,00 € brutto

Alle Angaben zur Immobilie, alle Maße und m² 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

Geschäftsführung, IT-Management

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171 / 450 60 12
eMail: michael.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder





