

## Modern Wohnen in Topp Lage 3-Zimmer-Dachgeschoss-Wohnung mit EBK, Vollbad und Südbalkon



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

<b>Kaltmiete:</b>	<b>950,00 EUR</b>
<b>Nebenkosten:</b>	<b>165,00 EUR</b>
<b>Garage/Stellplatz:</b>	<b>50,00 EUR</b>
<b>Heizkosten in Nebenk.:</b>	<b>Ja</b>
<b>Warmmiete:</b>	<b>1.165,00 EUR</b>
<b>Kaution:</b>	<b>2.850,00 EUR</b> (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 104,61 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Baujahr:	2012
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

<b>Kennwert:</b>	72,70 kWh/(m <sup>2</sup> *a)	
<b>Warmwasser:</b>	Ja	
<b>Energieeffizienzklasse:</b>	B	
<b>Befeuerungsart:</b>	Gas	Städtische Stromversorgung
	Städtische Wasserversorgung	
<b>Küche:</b>	EBK	
<b>Stellplatz:</b>	Freiplatz	
<b>Sanitär:</b>	Dusche Gäste-WC	Wanne
<b>Balkon/Terrasse:</b>	Balkon	
<b>TV:</b>	Kabelanschluss	
<b>Kommunikation:</b>	DSL	
<b>Zustand:</b>	gepflegt	
<b>Sonstiges/Wohnen:</b>	Kelleranteil	Fahrradraum
<b>Möbliert:</b>	nicht möbliert	
<b>Fenster:</b>	Kunststofffenster	
<b>Böden:</b>	Fliesen	Laminat
<b>Derzeitige Nutzung:</b>	frei werdend	

---

## Beschreibung

---

### Lage:

Das Wohnhaus befindet sich in der Nähe der Neuburger Straße in einer Sackgassen Lage. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf finden Sie in Fußläufiger Nähe.

### Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Bushaltestelle des ständig verkehrenden Linienverkehrs befindet sich in unmittelbarer Umgebung. Die angrenzenden Hauptverkehrsadern sind in der Wohnung nicht zu hören!

### Beschreibung:

Bei dem angebotenen Objekt handelt es sich um eine sehr gemütliche und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung. Das massive 3-Familienhaus befindet sich in fast zentraler Lage von Passau. Die Wohnung verbindet charmante Ausstattungsmerkmale mit der Behaglichkeit einer Dachgeschosswohnung. Über ein stilvolles Treppenhaus gelangt man zur Eingangstür in den hell gefliesten Flur. Von hier gehen neben einem gepflegten, innenliegenden Gäste-WC, die weiteren Räumlichkeiten ab. Die große Wohnküche mit vom Vermieter gestellter Einbauküche bietet genügend Platz. Die Küche ist eine moderne und hochwertige Einbauküche mit Ceranfeld und Spülmaschine. Vom Wohnraum aus betritt man den großen Süd-Balkon. Hier kann man bei schönem Wetter die Sonne genießen. Neben einem weiteren Bad mit Dusche und Wanne verfügt die Wohnung über 2 gemütliche Schlafzimmer. Schöne große Fenster sorgen für optimale Beleuchtung der Räume und für ein angenehmes Wohnklima.

### Ausstattung:

durchgehend Wischböden, moderne Einbauküche, Schwedenofenanschluss, Bad mit Wanne und Dusche, Balkon bzw. Terrasse, Gäste-WC

### Raumaufteilung:

Wohnzimmer (40,56 m<sup>2</sup>), Schlafzimmer (19,09 m<sup>2</sup>), Kinderzimmer (13,14 m<sup>2</sup>), Küche (10,19 m<sup>2</sup>), Badezimmer (11,04 m<sup>2</sup>), Flur (4,11 m<sup>2</sup>), Garderobe (4,73 m<sup>2</sup>), Gäste-WC (1,75 m<sup>2</sup>), Terrasse (6,15 m<sup>2</sup> : 2 = 3,08 m<sup>2</sup>)

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 104,61 m<sup>2</sup>.

### Sonstige Angaben:

Die Wohnung kann ab dem 01.04.2026 bezogen werden.

Mitvermietet sind ein Kellerabteil, sowie die mobile Einbauküche.

### Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 72,7 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Energieträger: Gas

Baujahr Wohngebäude: 2011, Baujahr Anlagentechnik: 2011

Energieeffizienzklasse: B

**Kautions:** 3 Nettokaltmieten

### Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

950,00 € netto  
+ 50,00 € Stellplatz

+ 165,00 € Heiz./NK  
**1.165,00 € 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

Geschäftsführung, IT-Management

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

---

**Weitere Bilder**

---





---

## Grundrisse

---

