

Offen-Wohnen in Tiefenbach 3-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Tageslichtbad, Balkon und EBK



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

Kaltmiete:	850,00 EUR
Nebenkosten:	250,00 EUR
Heizkosten in Nebenk.:	Ja
Warmmiete:	1.100,00 EUR
Kaution:	2.550,00 EUR (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 100,00 m²
Zimmer:	3
Baujahr:	1999
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	142,60 kWh/(m²*a)
-----------	-------------------

Energieeffizienzklasse:	E
-------------------------	---

Befeuerungsart:	Gas Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Sanitär:	Dusche Wanne	Fenster Tageslichtbad
Balkon/Terrasse:	Balkon	
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen Laminat	Kunststoff
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Wohnung befindet sich im Ortsteil Haselbach der Gemeinde Tiefenbach, in ruhiger Wohnlage am Beginn einer gewachsenen Siedlung. Der Hauptort Tiefenbach liegt etwa 3 km, die Dreiflüssestadt Passau rund 14 km entfernt. Die Lage verbindet somit ein angenehmes, ländlich geprägtes Wohnumfeld mit einer guten Erreichbarkeit der umliegenden Orte und der Stadt Passau.

Verkehrsanbindung / Versorgung

Die Zufahrt zum Wohnhaus erfolgt über eine verkehrsberuhigte Anwohnerstraße mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.

Das Freibad Haselbach befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet insbesondere während der Sommermonate einen attraktiven Freizeitwert. Ein örtlicher Gemischtwarenladen für Einkäufe des täglichen Bedarfs ist ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Beschreibung:

Die großzügige 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Zweiparteienhauses. Der Zugang zum gemeinschaftlichen Treppenhaus sowie zur Wohnung erfolgt ebenerdig.

Im Eingangsbereich bietet ein kleiner Flur ausreichend Platz für eine Garderobe. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum, der zusätzlichen Stauraum schafft.

Das Herzstück der Wohnung bildet der teilweise offen gestaltete Wohn-, Koch- und Essbereich. Trotz der offenen Raumaufteilung ist der Wohnbereich angenehm vom Ess- und Kochbereich separiert. Hier finden sowohl eine großzügige Wohnlandschaft als auch eine Wohnwand bequem Platz. Der angrenzende Essbereich bietet unter anderem die Möglichkeit, eine gemütliche Eckbank zu integrieren.

Die vorhandene Einbauküche verfügt über ausreichend Stauraum für Geschirr und Küchenutensilien. Von diesem Bereich aus gelangen Sie direkt auf den großen Balkon, der zusätzlichen Raum zum Entspannen und Verweilen bietet. Das Schlafzimmer und das weitere Zimmer, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, verfügen über angenehme Raumgrößen und lassen sich vielseitig möblieren.

Das vollständig geflieste Tageslichtbad ist mit einer rollstuhlgerechten Dusche, einer Badewanne sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Dank des ebenerdigen Zugangs und der entsprechenden Gestaltung eignet sich die Wohnung besonders für Personen, die Wert auf komfortables und weitgehend barrierefreies Wohnen legen.

Die Wohnung ist zudem Großteils mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Ausstattung:

Wohnzimmer 24,44 m², Koch-Essbereich 31,63 m², Kinderzimmer 18,15 m², Schlafzimmer, 20,31 m², Tageslichtbad 12,95 m², Diele 6,11 m², Abstellraum 2,26 m², Balkon.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 100,00 m²

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Das Mobiliar kann übernommen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten ist die Einbauküche.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis

Endenergieverbrauch: 142,6 kWh/(m²a)
Energieträger: Öl
Baujahr Wohngebäude: 1999, Baujahr Wärmeerzeuger: 1999
Energieeffizienzklasse: E

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

850,00 € netto
+ 250,00 € ZH/NK
1.100,00 € 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







Grundrisse

