

**Ruhige, sonnige Lage 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Wohnzimmer,
Balkon und Wannenbad**



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Wohnung
Detail:	Etage
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	01.04.2026

Kaltmiete:	650,00 EUR
Nebenkosten:	150,00 EUR
Heizkosten in Nebenk.:	Ja
Warmmiete:	800,00 EUR
Kaution:	1.950,00 EUR (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 62,28 m ²
Zimmer:	2
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert: 97,10 kWh/(m²*a)

Warmwasser: Ja

Energieeffizienzklasse: C

Befeuerungsart: Gas Städtische Stromversorgung
Städtische Wasserversorgung

Küche: EBK

Sanitär: Wanne

Balkon/Terrasse: Balkon

TV: Kabelanschluss

Kommunikation: DSL

Zustand: gepflegt

Sonstiges/Wohnen: Kelleranteil Wasch- Trockenraum
Fahrradraum

Möbliert: nicht möbliert

Fenster: Holzfenster

Böden: Fliesen Laminat

Derzeitige Nutzung: frei

Beschreibung

Lage:

Absolut ruhige, verkehrsarme Wohnlage. Die Zufahrt zur Wohnung erfolgt über eine Anwohnerstraße.

Verkehrsanbindung/ Versorgungseinrichtungen:

Eine Stadtbushaltestelle liegt unmittelbar am Grundstück. Hervorragende Einkaufsmöglichkeiten und Fachgeschäfte befinden sich in näherem Umfeld (2 300 Meter). Beste Verkehrsanbindungen nach Passau bzw. zum bayerischen Wald sind ein weiteres Plus dieser Wohnlage.

Beschreibung:

Der Falkenhof wurde in den 80er Jahren erbaut und fertiggestellt. Die Hausgemeinschaft sorgt für eine angenehmes Wohnklima.

Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Mehrparteienhauses Lift vorhanden. Der Zentrale Flur dient als Knotenpunkt für alle Räume.

Das Wohnzimmer ist sehr großzügig und hat einen Anschluss zum Balkon Blick in den Innenhof kein Verkehrslärm. Das Schlafzimmer lässt sich ebenso bestens Möblieren. Im Wannenbad findet auch die Waschmaschine Ihren Platz.

In der Küche können Sie gerne Ihre Küche einbauen oder die vorhandene Küchenzeile modernisieren. Ebenso steht Ihnen ein Abstellraum in der Wohnung zur Verfügung.

2024 wurden in der Wohnung neue Kunststofffenster in Holzoptik eingebaut. auch die Rollläden wurden teilweise getauscht.

Ausstattung:

Wohnzimmer (28,49 m²), Schlafzimmer (12,09 m²), Küche (mit EBK) (6,35 m²), Wannenbad (3,97 m²), Balkon (8,31 m² : 2 = 4,16 m²), Flur (5,56 m²), Abstellraum (1,66 m²).

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 62,28 m².

Sonstige Angaben:

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten ist ein Kellerabteil.

Die Küche kann vom Mieter modernisiert oder aber auch entsorgt werden.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis

Endenergieverbrauch: 97,1 kWh/(m²a)

Energieträger: Erdgas E

Baujahr Wohngebäude: 1984

Baujahr Anlagentechnik: 2002

Energieeffizienzklasse: C

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

650,00 € netto

+ 150,00 € ZH/NK

800,00 € 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

Grundrisse

