Leben unterm Dach in KellbergTraumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Tageslichtduschbad, verspielten Mansarden und EBK

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

Kaltmiete:	**800,00 EUR**
Nebenkosten:	**200,00 EUR**
Garage/Stellplatz:	**50,00 EUR**
Heizkosten in Nebenk.:	**Ja**
Warmmiete:	**1.050,00 EUR**
Kaution:	**2.400,00 EUR** (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 100,00 m²
Zimmer:	3
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	207,90 kWh/(m²*a)	
Energieeffizienzklasse:	G	
Befeuerungsart:	Holz Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Freiplatz	
Sanitär:	Dusche Tageslichtbad	Fenster
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gehoben	gepflegt
Möbliert:	nicht möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Vinyl
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Die Wohnung befindet sich in Kellberg, einem Ortsteil der Gemeinde Thyrnau, rund 10 km nördlich von Passau. Das Anwesen liegt in einer ruhigen Siedlungslage mit überwiegend wohnwirtschaftlicher Bebauung und geringem Anwohnerverkehr. Die Lage verbindet naturnahes Wohnen mit einer guten Erreichbarkeit der Stadt Passau sowie der umliegenden Versorgungseinrichtungen.

Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen:

Passau erreichen Sie mit dem Auto in ca. 10 Minuten. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie Ärzte, Dienstleister und weitere Versorgungseinrichtungen befinden sich im nahegelegenen Thyrnau. Die Umgebung von Kellberg bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, darunter Wanderwege, einen Golfplatz und verschiedene Sporteinrichtungen."

Beschreibung:

Das ehemalige Bauernhofanwesen besteht nach Angaben des Eigentümers seit 1899 und wurde über die Jahre regelmäßig gepflegt, renoviert und zuletzt modernisiert.
Vom ansprechend gestalteten Innenhof aus erreichen Sie über eine Außentreppe die Eingangstür der Wohnung. Über eine Holztreppe mit LED-Beleuchtung gelangen Sie auf die Wohnetage. Der Flur dient als zentraler Verteiler; alle Räume sind von hier aus separat erreichbar. Das rechteckig geschnittene Wohnzimmer lässt sich sehr gut in einen Wohnbereich und eine kleine Arbeitsecke unterteilen. Der Blick in Richtung Kellberg unterstreicht die angenehme Wohnlage. Das Schlafzimmer bietet ausreichend Platz, um einen Bereich als begehbaren Kleiderschrank zu integrieren. Das Kinderzimmer ist quadratisch geschnitten und lässt sich dadurch sehr gut möblieren." "Die Küche mit Essecke und moderner Einbauküche bietet eine ansprechende Ausstattung und viel Komfort. Das Tageslichtduschbad überzeugt durch großzügige Stell- und Bewegungsflächen. Alles in allem präsentiert sich die Wohnung in einem sehr gepflegten und ansprechenden Zustand. Überwiegend sind Vinylböden verlegt. Der Sanitärbereich ist gefliest. Ergänzt wird das Raumangebot durch einen sehr großen Dachbodenraum sowie einen kleinen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Ausstattung:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche mit EBK, Tageslichtduschbad, Flur, Abstellraum, Dachbodenraum, Treppenbereich/Zugang

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. 100 m².

Sonstige Angaben:

Die Wohnung steht leer und kann sofort bezogen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten sind die Einbauküche sowie die Nutzung des Dachbodenraums.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energiebedarfsausweis
Endenergiebedarf: 207,9 kWh/(m²a)
Energieträger: Holzhackschnitzel
Baujahr Wohngebäude: 1899, Baujahr Wärmeerzeuger: 2022
Energieeffizienzklasse: G

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

800,00 € netto
250,00 € ZH/NK
\+ 50,00 € Stellplatz / Garage
1.050,00 € 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

Alexander Resch
Vermietungsabteilung

Tel.: 0851 / 67 39
Mobil.: 0171/ 348 22 14
eMail: alexander.resch@immobilien-resch.de

Weitere Bilder