Leben im Einfamilienhaus in Seestettenmit 7 Zimmern, zwei Küchen mit EBK und schönem Grundstück



Nutzungsart:	Wohnen
Objektart:	Haus
Detail:	Einfamilienhaus
Vermarktungsart:	Miete
Verfügbar ab:	sofort

Kaltmiete:	**1.400,00 EUR**
Nebenkosten:	**200,00 EUR**
Garage/Stellplatz:	**100,00 EUR**
Heizkosten in Nebenk.:	**Nein**
Warmmiete:	**1.700,00 EUR**
Kaution:	**4.200,00 EUR** (3 Nettokaltmieten)
Wohnfläche:	ca. 186,51 m²
Grundstücksfläche:	ca. 902,00 m²
Zimmer:	7
Baujahr:	1980
Zustand:	Gepflegt
Zustand Ausstattung:	Gepflegt
Erschließung:	vollerschlossen

Kennwert:	176,30 kWh/(m²*a)
Warmwasser:	Ja

Energieeffizienzklasse:	F	
Befeuerungsart:	Pellet Städtische Wasserversorgung	Städtische Stromversorgung
Küche:	EBK	
Stellplatz:	Garage	Freiplatz
Sanitär:	Dusche Wanne Tageslichtbad	Fenster Gäste-WC
Balkon/Terrasse:	Garten	Terrasse
TV:	Kabelanschluss	
Kommunikation:	DSL	
Zustand:	gepflegt	
Sonstiges/Wohnen:	Gartenmitbenutzung	
Möbliert:	teilweise möbliert	
Fenster:	Kunststofffenster	
Böden:	Fliesen	Vinyl
Derzeitige Nutzung:	frei	

Beschreibung

Lage:

Das Einfamilienhaus befindet sich im Ortsteil Ratzing der Stadt Vilshofen. Der Standort im Umfeld von Sandbach bietet eine Verbindung aus Wohnen außerhalb des Stadtzentrums und der Nähe zu den Versorgungsangeboten der Region. Im benachbarten Sandbach befinden sich das Kinderhaus St. Nikolaus sowie die Grundschule Sandbach. In Vilshofen stehen Ihnen darüber hinaus vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen und ein breites Angebot an Dienstleistungen zur Verfügung. Arztpraxen und das Krankenhaus Vilshofen ergänzen die medizinische Versorgung. Damit bietet die Umgebung wichtige Einrichtungen für den täglichen Bedarf und das Familienleben.

Verkehrsanbindung / Versorgungseinrichtungen:

Die regionale Straßenanbindung erfolgt über die Bundesstraße B8, die Vilshofen mit Passau verbindet. Für überregionale Fahrten besteht Anschluss an die Autobahn A3, unter anderem über die Anschlussstelle Garham/Vilshofen.
Der Bahnhof Vilshofen liegt an der Bahnstrecke RegensburgPassau und bildet einen wichtigen Anknüpfungspunkt für den öffentlichen Verkehr. Regionale Busverbindungen ergänzen das Angebot und verbinden Ratzing mit Vilshofen und Passau.

Beschreibung:

Dieses gepflegte Einfamilienhaus zur Miete in Vilshofen überzeugt mit einer großzügigen Raumaufteilung und einem weitläufigen Grundstück von ca. 902 m². Mit einer Wohnfläche von ca. 187 m² und insgesamt 7 Zimmern bietet die Immobilie vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Paare und Familien.
Das im Jahr 1980 errichtete Haus erstreckt sich über eine Etage und ist teilweise unterkellert. Zur Ausstattung gehören 4 Schlafzimmer, 2 Badezimmer sowie ein zusätzliches Gäste-WC. Die vorhandene Einbauküche fügt sich funktional in das Gesamtbild ein. Die Böden sind mit Fliesen und Vinyl ausgestattet.
Ein besonderes Plus sind die Terrasse sowie die Möglichkeit zur Gartennutzung, die den Wohnkomfort zusätzlich erhöhen. Unteranderem wurde die Heizung erneuert, ebenso die beiden Bäder, die Bodenbeläge usw. Alles in allem ist es Perfekt für die Bedürfnisse einer größeren Familie ausgestattet.

Ausstattung:

Erdgeschoss:

Treppenhaus/Diele 3,31 m², Flur 17,11 m², Wohnzimmer 18,94 m², Gästezimmer 11,71 m², Küche mit EBK 8,01 m², Bad 7,56 m², Abstellraum 1 7,31 m², Abstellraum 2 6,99 m², Gesamt: 80,94 m²

Obergeschoss:

Wohnzimmer 26,32 m², Kinderzimmer 1 10,1 m², Arbeitszimmer 10,45 m², Elternzimmer 15,54 m², Esszimmer 10,13 m², Küche mit EBK 10,5 m², Bad 4,78 m², Gäste-WC 1,54 m², Abstellraum 2,88 m², Flur 7,03 m², Terrasse 12,6 m² / 2 = 6,3 m², Gesamt 105,57

Die Gesamte Wohnfläche beträgt ca. 186,51 m²

Sonstige Angaben:

Das Wohnhaus steht leer und kann sofort bezogen werden.

Mitvermietet und im Mietpreis enthalten sind die beiden Einbauküchen.

Ihnen stehen 2 Garagen sowie 2 Stellplätze zur Verfügung.

Weiter steht Ihnen eine PV-Anlage mir einer Einspeisung von 8,19 kWp und ein Akku mit einer Größe von 9,45 kWh zur Verfügung.

Der Überschuss wird in der Stromnetz eingespeist.

Energiekennwerte:

Art des vorliegenden Energieausweises: Energieverbrauchsausweis
Endenergieverbrauch: 176,3 kWh/(m²a)
Energieträger: Pellets
Baujahr Wohngebäude: 1980, Baujahr Wärmeerzeuger: 2008
Energieeffizienzklasse: F

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Der Mietpreis setzt sich wie folgt zusammen:

1.400,00 € netto
200,00 € Betriebsk.
\+ 100,00 € 4x Stellplätze
1.700,00 € 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























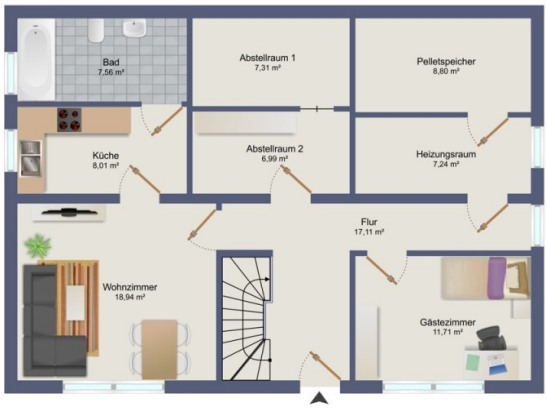


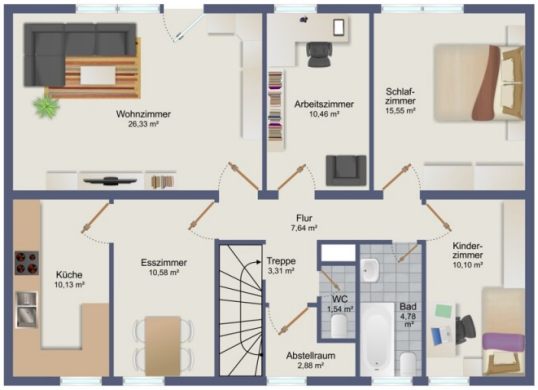






Grundrisse


Bad
7,56 m²
Abstellraum 1
7,31 m²
Pelletspeicher
8,80 m²
Küche
8,01 m²
Abstellraum 2
6,99 m²
Heizungsraum
7,24 m²
Flur
17,11 m²
Wohnzimmer
18,94 m²
Gästezimmer
11,71 m²


Wohnzimmer
26,33 m²
Arbeitszimmer
10,46 m²
Schlaf-
zimmer
15,55 m²
Flur
7,64 m²
Küche
10,13 m²
Esszimmer
10,58 m²
Treppe
3,31 m²
WC
1,54 m²
Bad
4,78
m²
Kinder-
zimmer
10,10 m²
Abstellraum
2,86 m²