

# | Geräumig wie ein Haus! | – Sonnige 4 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Garten

93077 Bad Abbach, Erdgeschosswohnung zur Miete

Objekt-ID: 2312-05198



Wohnfläche ca.: **105 m<sup>2</sup>** - Zimmer: **4** - Kaltmiete: **900,00 EUR** - Nettokaltmiete: **900,00 EUR**



## | Geräumig wie ein Haus! | – Sonnige 4 Zimmer Erdgeschosswohnung mit Garten

Objekt-ID	2312-05198
Objekttypen	Erdgeschosswohnung, Wohnung
Adresse	93077 Bad Abbach Bayern
Wohnfläche ca.	105 m <sup>2</sup>
Zimmer	4
Schlafzimmer	3
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1975
Zustand	gepflegt
Ausstattung / Merkmale	Außenstellplatz, Garage
Kaution	2.865,00 EUR
Nettokaltmiete	900,00 EUR
Kaltmiete	900,00 EUR
Summe Miete netto	900,00 EUR
Nebenkosten	300,00 EUR
Warmmiete	1.255,00 EUR (Heizkosten enthalten)



## Objektbeschreibung

Diese gut geschnittene und großzügig dimensionierte Wohneinheit mit liebevoll angelegten Garten vermittelt die Wohnqualität eines Einfamilienhauses. Die 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 105 m<sup>2</sup> befindet sich im Erdgeschoss eines um das Jahr 1975 erbauten Mehrfamilienhauses.

Neben dem hellen und großzügig dimensionierten Wohnbereich mit Terrasse in Süd Ausrichtung verfügt die Wohnung über ein Elternzimmer, zwei Arbeits- bzw. Kinderzimmer, eine geschlossene Küche, ein Esszimmer, sowie ein Bad mit Wanne und separater Toilette.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum und ein gemeinschaftlich genutzter Trockenraum.

Für den PKW steht eine Garage zur Verfügung und ein Stellplatz davor.

Ich bitte Sie höflichst um Ihre Anfrage mit Ihrer kompletten Anschrift, Ihrem Namen sowie der Tel.-Nr., über das Internetportal, auf dem Sie sich jetzt befinden, zukommen zu lassen. Nur so können wir Ihre Anfrage berücksichtigen und bearbeiten.

Vielen Dank für Ihr Verständnis!

## Ausstattung

Dieses Angebot zeichnet sich durch folgende Vorteile und Ausstattungsmerkmale aus:

- \*| 4 Zimmer verteilt auf insgesamt 105 m<sup>2</sup>
- \*| ansprechende Architektur und Aufteilung
- \*| praktische Einbauschränke
- \*| große sonnige Süd-Terrasse
- \*| schöner gepflegter Garten
- \*| Garage mit Stellplatz davor
- \*| die Wohneinheit ist frisch renoviert und bezugsfertig
- \*| ruhige Ortsrandlage

## Sonstiges

Herr

Hayrettin Yalcin

Immobilienfachwirt IHK

Prüfeninger Schloßstraße 2, 93051 Regensburg

Tel.: 0941 / 30770 - 231

Fax: 0941 / 30770 - 17

Email: hayrettin.yalcin@remax.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 27 45 98 368

Genehmigung nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO

Zuständige Erlaubnis- & Aufsichtsstelle ab 01.01.2020: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

Hinweis auf EU-Streitschlichtung:

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:



<https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Wir sind nicht verpflichtet und bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen.

## Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	20.12.2027
Gebäudeart	Wohngebäude
Baujahr lt. Energieausweis	1975
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	121,00 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Energieeffizienzklasse	D



# Lage

Poikam ist ein Ortsteil der Gemeinde Bad Abbach im niederbayerischen Landkreis Kelheim.

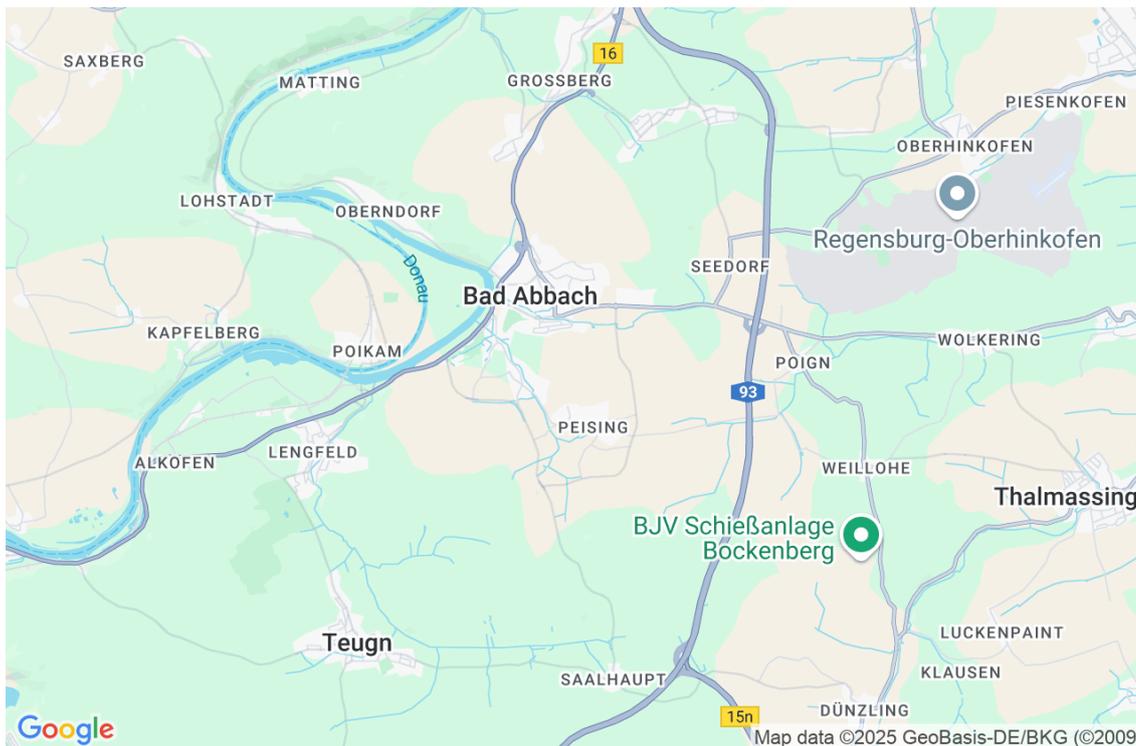
Nur gut 10 km südlich von Regensburg, finden Sie dieses Anwesen, das Ihnen in absolut ruhiger Wohnlage eine sehr angenehme Nachbarschaft bietet.

Im nahen Bad Abbach existieren dann neben Kindergärten, sowie den mit dem Schulbus anfahrbaren Grundschulen, hervorragend auch alle weiteren infrastrukturellen Einrichtungen des öffentlichen Lebens, wie ferner Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten.

Zu weiterführenden Schulen würden Ihre Kinder schnell in das gleichfalls nicht weit entfernte Regensburg gelangen. Landschaftlich reizvoll gelegen, können Sie quasi direkt vor Ihrer Haustür in Ihrer Freizeit die Natur im Altmühltal oder auf dem Donau-Radweg erleben oder auch die Annehmlichkeiten der Kaiser-Therme genießen.

Im nahen Lengfeld finden Sie darüber hinaus einen Golfplatz. Nicht zuletzt aber erreichen Sie sowohl die A93 München-Regensburg und damit dann auch die A3 Passau-Nürnberg in nur wenigen Autominuten.

Der Bahnhof in Poikam ist nur ca. 100 m vom Objekt entfernt und ist somit fußläufig erreichbar. Es fahren pro Tag zahlreiche Züge von Poikam nach Regensburg. Die Fahrzeit beträgt durchschnittlich 24 Minuten.



93077 Bad Abbach, Bayern, Deutschland





\*



\*



\*



\*



\*



\*





\*



Auffahrt



Garage links



Hauseingang



Treppenhaus



Eingang Wohnung





Flur



Flur



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Terrasse



Küche





Esszimmer



Esszimmer



Bad



WC



Kinder-/Arbeitszimmer 1



Kinder-/Arbeitszimmer 1





Kinder-/Arbeitszimmer 2



Kinder-/Arbeitszimmer 2



Elternzimmer



Elternzimmer



Kellerraum



Trockenraum



# Grundriss

Grundriss

