

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Hofkirchen Helle freundliche 3 Zimmerwohnung



Objekt-Nr. **OM-255219**

### Dachgeschosswohnung

Vermietung: **450 € + NK**

Ansprechpartner:  
Christine Müller  
Mobil: 0170 2474475

94544 Hofkirchen  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |                |                |
|-----------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr               | 2007                 | Übernahmedatum | 01.07.2026     |
| Zimmer                | 3,00                 | Zustand        | gepflegt       |
| Wohnfläche            | 57,36 m <sup>2</sup> | Schlafzimmer   | 2              |
| Energieträger         | Öl                   | Badezimmer     | 1              |
| Summe Nebenkosten     | 100 €                | Etage          | 2. OG          |
| Miete Garage/Stellpl. | 25 €                 | Stellplätze    | 1              |
| Mietsicherheit        | 900 €                | Heizung        | Zentralheizung |
| Übernahme             | ab Datum             |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Helle 3 Zimmerwohnung mit schönen südseiten Balkon.

Die Wohnung liegt im 2. OG und verfügt im unteren Teil des Treppenhauses über einen kleinen zusätzlichen Lagerabteil für z.B. ihre Winterräder oder sonstiges.

Der Eingangsbereich besteht aus einem gefliesten Gang der alle Zimmer miteinander verbindet, am Anfang des Gangs befindet sich eine Garderobennische die genügend Platz bietet.

Das erste Zimmer auf der linken Seite ist als Büro/Gästezimmer nutzbar. Nebenan befindet sich gleich das Schlafzimmer, zudem sind die Zimmer mit einem Heizkörper ausgestattet und auch mit Dachfenstern die für eine gute Belichtung der Zimmer sorgt. In den Schlafräumen besteht der Bodenbelag aus Laminat. Gegenüber vom Schlafzimmer befindet sich das Badezimmer das mit einer Badewanne mit Handbrause und einem Wandheizkörper, Waschbecken mit Handtuchhalter, WC mit Papierhalter und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet ist, zudem befindet sich über dem Waschbecken ein Lichtkabel.

Am Ende des Gangs liegt das Wohnzimmer das durch das Fenster und die Balkontür sehr lichtdurchflutet und hell ist. Das Wohnzimmer verfügt über ein Lampenauslass der zentral im Raum ist und hat unter dem Fenster auch einen Heizkörper. Die Einbauküche befindet sich direkt daneben und ist ohne Raumtrennung offen und großzügig zugänglich vom Wohnzimmer. In der Küche befindet sich ein Herd mit Backofen, ein Kühlschrank und ein Spülbecken mit abtropfblech. In der Dachschräge befindet sich ein zusätzlicher Abstellraum der genügend Platz für sämtliche Haushaltsartikel bietet.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Duschbad, Einbauküche

## Lage

Der Markt liegt in ruhiger Lage und ist rund 30 km von Passau und 25 km von Deggendorf sowie 7 km von Vilshofen entfernt. Die Bundesautobahn A 3 - Ausfahrt Iggenbach oder Garham ist auch ca. 7 km entfernt.

Hofkirchen bietet eine Allgemeinpraxis sowie eine Zahnarztpraxis, einen Kindergarten und eine Grundschule. In der Ortsmitte befindet sich eine Bank und eine Bäckerei sowie am Ortsende sich eine Tankstelle, ein Supermarkt mit Getränkeabteilung und ein Sportplatz befindet. All dies ist super zu Fuß von der Wohnung aus erreichbar.

### **Infrastruktur:**

Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

|                        |                              |
|------------------------|------------------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis            |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014               |
| Endenergieverbrauch    | 51,00 kWh/(m <sup>2</sup> a) |
| Energieeffizienzklasse | B                            |



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

