

Exposé

Wohnung in Nittenau

Exklusive 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, EBK und gehobener Innenausstattung in Nittenau



Objekt-Nr. OM-305760

Wohnung

Vermietung: **580 € + NK**

Telefon: 0177 9118884

Pfarrer-Dickinger-Weg 6
93149 Nittenau
Bayern
Deutschland

Baujahr	2024	Zustand	Neuwertig
Etagen	2	Schlafzimmer	1
Zimmer	2,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	35,00 m ²	Etage	2. OG
Nebenkosten	160 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	1.740 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

*** Der Vermieter ist derzeit ausschließlich per WhatsApp unter der angegebenen Telefonnummer erreichbar ***

Bitte beachten Sie, dass die Wohnung unmöbliert vermietet wird. Auf einigen Fotos sind jedoch noch Möbel und persönliche Gegenstände der vorherigen Mieterin zu sehen. Nach ihrem Auszug wurde die Wohnung vollständig geräumt. Den aktuellen Zustand der Wohnung können Sie dem beigefügten Video entnehmen (scrollen Sie bis zu „Virtuelle Besichtigung“, klicken Sie darauf und anschließend noch einmal auf „Öffnen Sie das Dokument“). Einige Möbelstücke sind noch vorhanden und können bei Interesse gegen einen Aufpreis von 350 EUR übernommen werden. Hierzu gehören das Sofa, das Bett, die Garderobe im Flur, der Spiegel sowie der Badezimmerschrank.

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage und ist durch eine Trennwand in zwei separate Räume unterteilt. Sie verfügt über eine Wohnfläche von ca. 35 m² und ist ab sofort einzugsfertig.

In der kompletten Wohnanlage wird sehr viel Wert auf eine energiesparende Bauweise gelegt. Beispielsweise sorgen die Kunststoff-Fenster mit 3-fach Wärmeschutz- Isolierverglasung und die Holzständerbauweise für günstige Nebenkosten.

Die Heizung erfolgt über eine Luft-Wärme-Pumpe.

Zur Wohnung gehören außerdem zwei Stellplätze, die bereits in der Kaltmiete enthalten sind.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit einer Fußbodenheizung und Fliesen sowie Laminatböden ausgestattet. Eine dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung sorgt zudem für ein sehr gutes Raumklima. In allen Räumen sind elektrische Rollläden an Fenstern vorhanden.

Die Wohnung bietet eine hochwertige Ausstattung und Bauweise, wie z. B.:

- Barrierefreie Wohnung
- Aufzug
- Blockheizkraftwerk – Pelletheizung
- 3-fach-Verglasung
- Elektrische Rollläden
- Dezentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Vinylboden

Die Wohnung ist mit einer hochwertigen neuen Küche ausgestattet (inkl. Geschirrspüler, Kühlschrank und Waschmaschine+Trockner Kombigerät).

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Aufzug, Duschbad, Einbauküche, Barrierefrei

Lage

Das Objekt befindet sich in Nittenau. In der Umgebung liegen die Orte Bruck in der Oberpfalz und Bodenwöhr. Mehrere Buslinien verkehren in der Nähe. Fußläufig vom Objekt entfernt gibt es ein paar Ärzte, Restaurants, zwei Cafés, zwei Supermärkte und eine Bäckerei. Zwei Modegeschäfte, ein Fitnessstudio, eine Reinigung, eine Bibliothek und ein Museum sind ebenso in der Nähe gelegen. Diverse Erholungs- und Sportangebote (u. a. eine Grün- und Parkanlage) erreichen Sie schließlich ebenfalls im größeren Umkreis.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	7,90 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Außenansicht des Hauses

Exposé - Galerie



Außenansicht des Hauses



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Balkon

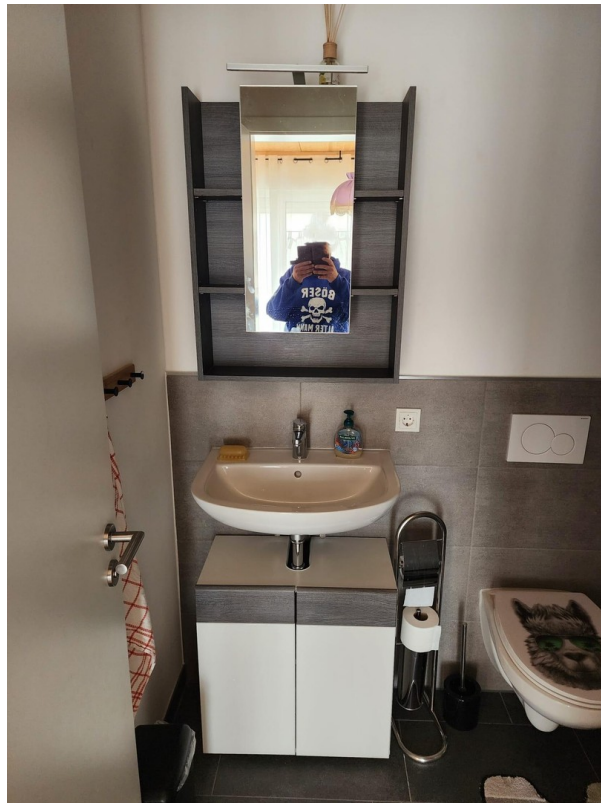


Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Badezimmerschrank

Exposé - Galerie



Bett



Garderobe im Flur

Exposé - Galerie



Sofa



Spiegel

Exposé - Grundrisse

