

Exposé

Erdgeschosswohnung in Riedering

**vermietete 2-Zimmer EG-Wohnung in naturnaher Lage -
mit Terasse Garten PROVISIONSFREI**



Objekt-Nr. OM-373916

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **265.000 €**

83083 Riedering
Bayern
Deutschland

Baujahr	1986	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	1	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,52 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	5,00 m ²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Öl	Stellplätze	1
Hausgeld mtl.	150 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Immobilie als langfristige Kapitalanlage mit Wertsteigerung in besonderer Lage.

Die 2 Zimmer Wohnung im Erdgeschoss verfügt über eine großzügige, teilüberdachte Terasse und angehängtem kleinen Garten. Über die angenehme Westausrichtung mit weitläufigem Blick in die benachbarte Wiesenlandschaft wird ein entspannendes Gefühl vermittelt. Schöne Sonnenuntergänge im Sommer runden das angenehme Ambiente ab.

Zur Wohnung gehört ein großzügiger KFZ Stellplatz (20qm) sowie zwei Gartenanteile im Sondernutzungsrecht.

Das Objekt befindet in einem übersichtlichen 4 Parteien Haus mit Mietern und Eigentümern.

Im gut ausgebauten Keller befindet sich zusätzlich ein eigenständiger Abstellraum.

Die Wohnung wird langjährig von einer sehr gewissenhaften und freundlichen Mieterin bewohnt, so dass ein angenehmes Mietverhältnis und gute Pflege der Wohnung gegeben sind. Das gesamte Haus ist per Hausordnung tier- und rauchfrei.

Ausstattung

Die gepflegte Wohnung liegt in einem Mehrparteien Haus mit 4 Einheiten. Das Haus selbst aus dem Baujahr 1986 verfügt über eine solide Bausubstanz in Ziegelbauweise mit einem für damalige Verhältnisse überdurchschnittlichem Energiestandard. Es wurde unter Berücksichtigung von baubiologischen Grundsätzen errichtet und wird laufend gepflegt und instand gehalten.

Alle Räume inklusive Terasse sind mit Fliesen ausgestattet. Fenster und Türen sind intakt und gewartet. Die Terasse kann von zwei Räumen sowie über den Westgarten betreten werden.

Zur optischen Auflockerung ist der als Bestandteil des Wohnzimmers angeordnete Erker leicht erhöht angebracht. Von dort aus ist auch eine Durchreiche zur Küche vorhanden.

Das Bad ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet und im Wohnraum ist der Einbau eines Holzofens vorbereitet.

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terasse, Garten, Keller, Duschbad

Sonstiges

Aus Rücksicht auf die Privatsphäre sind nicht alle Räume fotografisch dokumentiert, können aber in Absprache vollständig besichtigt werden.

Der Energieausweis kann bei Besichtigung eingesehen werden.

Lage

Die Wohnung liegt in naturverbundener Lage in direkter Nähe von verschiedenen Erholungsgebieten und besitzt gleichzeitig eine gute fußläufige Verbindung zu umfangreicher Infrastruktur. In direkter Nähe befindet sich ein Neubaugebiet mit der Möglichkeit, familiäre Kontakte zu knüpfen.

Riederling bietet zudem eine sehr guter Ausgangslage für alle Freizeitaktivitäten. Infrastruktur wie Lebensmittelmarkt, Kindergarten, Schule, Apotheke etc. befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	106,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Westseite Wohnung Außenansicht

Exposé - Galerie



Garten



Terrasse

Exposé - Galerie



Wohnraum mit Erker



Wohnraum

Exposé - Galerie



Ausgang zur Terrasse



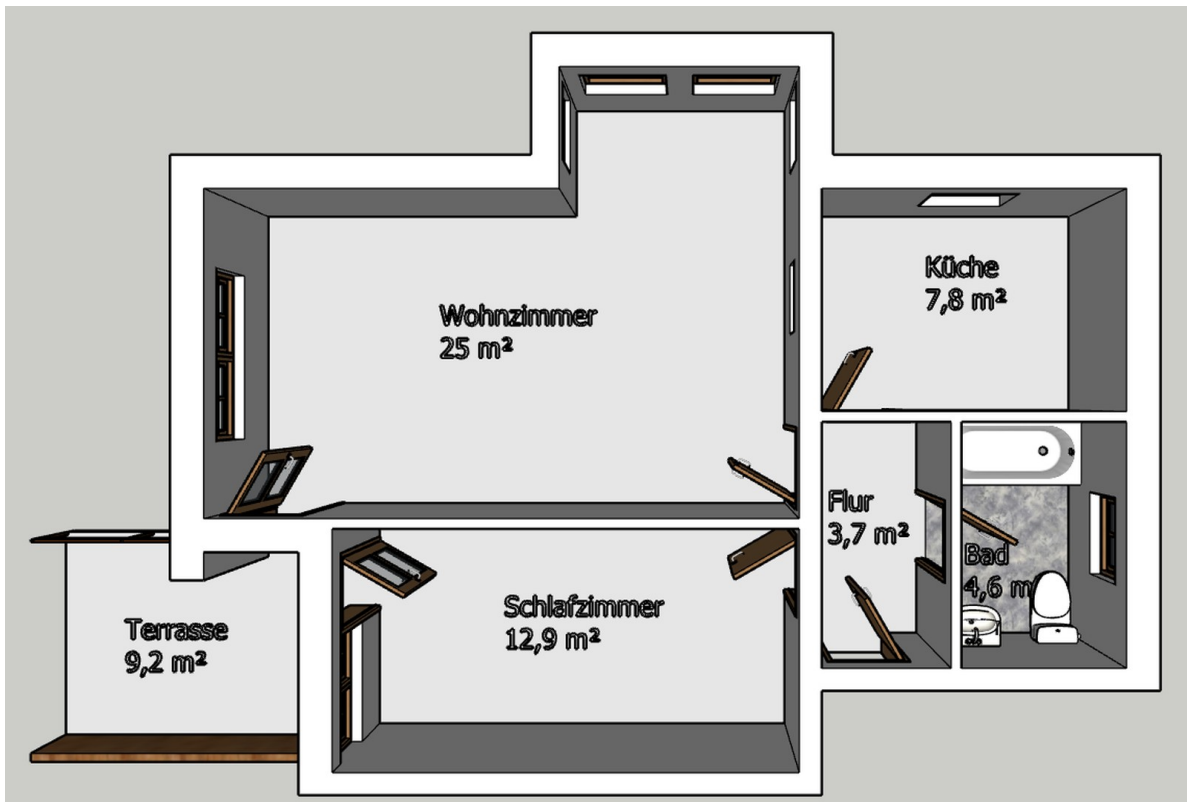
Erker

Exposé - Galerie

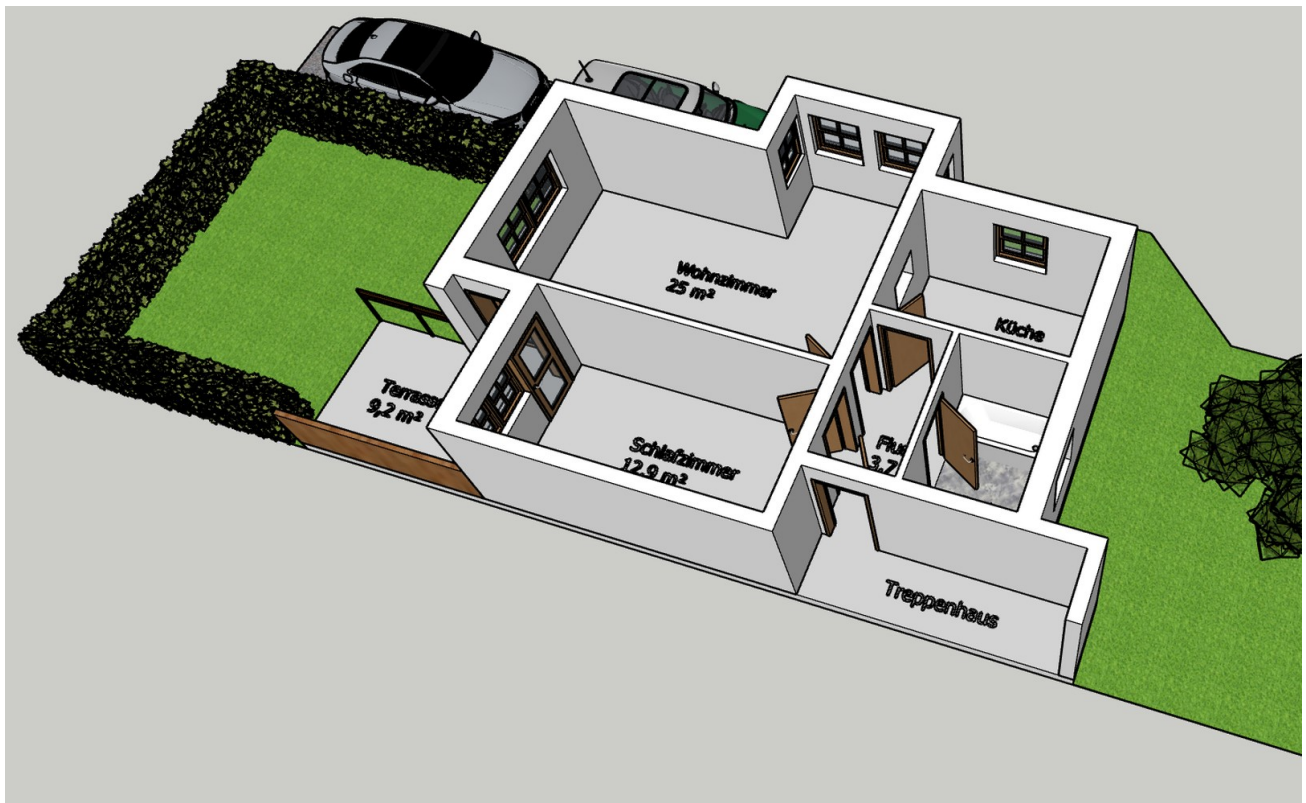


Eingangsbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung



3D Ansicht mit Außenanlagen