

Exposé

Einfamilienhaus in Abensberg

Neubau / Erstbezug Einfamilienhaus mit Garage in Abensberg-Gaden



Objekt-Nr. OM-411544

Einfamilienhaus

Vermietung: **1.990 € + NK**

Ansprechpartner:
Hubert Käs

Biberweg 18
93326 Abensberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Mietsicherheit	5.970 €
Grundstücksfläche	537,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Erstbezug
Zimmer	6,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	186,00 m²	Badezimmer	2
Nutzfläche	49,00 m²	Garagen	2
Energieträger	Strom	Stellplätze	2
Nebenkosten	150 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses neu erbaute Einfamilienhaus mit ca. 186 m² Wohnfläche und 537 m² Grundstücksfläche befindet sich in einer ruhigen Lage von Abensberg im Neubaugebiet Gaden-Süd. Das Haus bietet auf zwei Etagen großzügigen Wohnraum und steht für ein flexibles Wohn-/Homeoffice-Konzept. Es verfügt über 6 helle und lichtdurchflutete Wohnräume. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem großzügigen Wohn-/Esszimmer und der Küche mit Speise ein Büroraum, des weiteren steht ein WC mit Dusche und ein Abstellraum zur Verfügung.

Im Obergeschoss befinden sich 4 Schlafräume, das Badezimmer und ein Waschraum mit Anschlüssen für Waschmaschine und Trockner. Barrierefreiheit der Innenräume im Erdgeschoss ist gegeben, was den Komfort erhöht. Haustiere sind nach Absprache erlaubt.

Im Garten wurden 2 Terrassen mit Granit-Belag errichtet, die nach Osten bzw. Süden ausgerichtet sind. Im Dachbodenspeicher steht großer zusätzlicher Lagerraum zur Verfügung.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mit Fußbodenheizung mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe.

Die Garage bietet Platz für 2 Fahrzeuge und zusätzlichen Stauraum, ein Wallbox-Anschluss ist vorbereitet. 2 weitere Kfz-Außenstellplätze sind auf der rechten Seite des Grundstücks vorhanden. Der Mietpreis für die Garagen beträgt zusätzlich 100,- €.

Das Haus wurde gerade fertiggestellt und ist nach Absprache ab sofort bezugsfertig. Die Vermietung erfolgt von privat und ist provisionsfrei.

Ausstattung

Die Außenwände bestehen aus 42,5 cm starken Wärmeschutz-Ziegeln, was zusammen mit den 3-fach verglasten Fenstern zur hervorragenden Dämmung beiträgt.

Die Wohnräume sind mit Echtholzparkett ausgestattet, Flure und Bäder sind mit hochwertigen Fliesen belegt.

Die Küche ist mit einer Schiebetür vom Wohn-/Esszimmer abgetrennt und ist ausgestattet mit hochwertigen Markengeräten: Induktionsherd, Spülmaschine und einer Kühl-/Gefrierkombination.

Das Wasser im Haus wird mit einer Enthärtungsanlage aufbereitet. Im Bad und im WC befinden sich je eine bodengleiche Dusche, zusätzlich ist im OG-Bad eine Badewanne vorhanden.

Das Haus hat einen Glasfaseranschluss, auf dem Dach befindet sich eine SAT-Antenne. Alle Wohnräume sind mit Netzwerkdose und SAT-TV-Anschluss ausgestattet. Die Belüftung der Räume erfolgt mit einer dezentralen Lüftungsanlage. Beleuchtung (im Wohn-/Esszimmer dimmbar), Raumtemperatur und elektrische Rollos bzw. Raffstores im EG sind mit moderner KNX-Haussteuerung über Displays mit Touch-Tastern steuerbar. Die Türsprechanlage ist vom Erdgeschoss und Obergeschoss aus bedienbar.

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Abensberg, gelegen im Landkreis Kelheim im Herzen von Niederbayern, bietet eine charmante Stadtkulisse mit guter Infrastruktur und ist durch das Gillamoos-Volksfest und den Hundertwasser-Turm überregional bekannt. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Schulen und Kindergarten sind gut erreichbar, das Einkaufszentrum Abensberg liegt ca. 1 km entfernt. Die Straßenanbindung ist hervorragend, die B16 liegt in unmittelbarer Nähe, der Autobahnanschluss zur A93 München-Regensburg ist in 5 Minuten erreichbar.

Regensburg, Landshut und Ingolstadt sind ca. 40 km entfernt, nach München sind es ca. 90 km.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	21,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Rückseitige Ansicht

Exposé - Galerie



EG-Eingang-Flur



EG- Wohn-/Esszimmer

Exposé - Galerie



EG-Küche



EG-Speise

Exposé - Galerie



EG-WC mit Dusche



Treppenaufgang

Exposé - Galerie



EG-Büro



EG-Abstellraum

Exposé - Galerie



OG-Flur



OG-Kinderzimmer 1

Exposé - Galerie



OG-Kinderzimmer 2



OG-Gästezimmer

Exposé - Galerie



OG-Schlafzimmer



OG-Badezimmer

Exposé - Galerie



Garage



Technikraum

Exposé - Grundrisse



Grundriss-EG



Grundriss-OG und Dach