

# Exposé

## Reihenendhaus in Donaustauf

### Schönes Reihenendhaus in Donaustauf



Objekt-Nr. OM-417086

#### Reihenendhaus

Vermietung: **1.740 € + NK**

Ansprechpartner:  
Doris Hecht

93093 Donaustauf  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2023	Mietsicherheit	4.980 €
Grundstücksfläche	329,00 m²	Übernahme	sofort
Etagen	3	Zustand	Erstbezug
Zimmer	5,00	Schlafzimmer	4
Wohnfläche	138,69 m²	Badezimmer	1
Nutzfläche	54,51 m²	Garagen	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Stellplätze	1
Nebenkosten	170 €	Heizung	Zentralheizung
Summe Nebenkosten	170 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses moderne Reihenendhaus im Erstbezug bietet ein hochwertiges und energieeffizientes (55EE) Zuhause für Menschen, die ruhiges Wohnen im ländlichen Bereich schätzen und dennoch stadtnah leben möchten.

Mit rund 139 m<sup>2</sup> Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, sowie zusätzlicher Nutzfläche im Keller (55 m<sup>2</sup>) überzeugt das Haus durch eine durchdachte Raumaufteilung und lichtdurchflutete Wohnbereiche.

Der offen gestaltete Wohn-/Küche-/Essbereich bildet das Herzstück des Hauses. Große Fensterflächen sorgen für viel Tageslicht und ermöglichen den direkten Zugang zur Terrasse und in den eigenen Garten.

Im Obergeschoss befindet sich ein modernes Tageslichtbad mit Badewanne und bodengleicher Dusche. Zusätzlich steht im Erdgeschoss ein separates Gäste-WC sowie eine Speis zur Verfügung.

Zwei Kellerräume bieten Platz für Vorräte oder Hobby, ergänzt durch einen Technikraum.

Zum Haus gehören außerdem eine Garage sowie ein zusätzlicher Stellplatz. Die Mietgebühr für Garage und Stellplatz ist in diesem Angebot bereits in der Kaltmiete enthalten.

Das Haus eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Qualität, Energieeffizienz und naturnahes Wohnen legen.

## Ausstattung

Das Reihenendhaus befindet sich im Erstbezug und entspricht dem energieeffizienten KfW-55-EE-Standard mit der Energieeffizienzklasse A+. Beheizt wird das Haus über eine moderne Luft-Wärmepumpe in Kombination mit einer Fußbodenheizung, die in allen Wohnräumen für ein angenehmes Raumklima sorgt.

Der Wohn-/Küchen- und Essbereich ist offen und hell gestaltet und bietet direkten Zugang zur Terrasse und in den Garten. Eine Einbauküche ist nicht vorhanden und muss vom Mieter selbst eingebracht werden.

Das Tageslichtbad verfügt über eine Badewanne, eine bodengleiche, begehbare Dusche, ein Waschbecken und WC. Zusätzlich steht im Erdgeschoss ein separates Gäste-WC zur Verfügung sowie eine Speis. Rolläden sorgen für Sicht- und Sonnenschutz.

Im Keller befinden sich zwei separate Räume, die sich ideal als Vorrats- oder Abstellflächen nutzen lassen, sowie ein Technikraum.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Garten, Vollbad, Gäste-WC

## Sonstiges

Die Immobilie eignet sich ideal für Mieter, die ein modernes, energieeffizientes Zuhause in ruhiger Lage suchen und Wert auf ein gepflegtes Wohnumfeld legen. Das Mietverhältnis ist auf eine langfristige Nutzung ausgelegt.

Die Stromversorgung erfolgt über einen vom Mieter frei wählbaren Anbieter. Die Nebenkosten-Vorauszahlung umfasst unter anderem Wasser, Abwasser, Abfallentsorgung, Gebäudeversicherung, Wartung sowie die Grundsteuer.

Weitere Details sowie Besichtigungstermine erhalten Sie auf Anfrage. Der Energieausweis sowie weitere Grundrisse liegen bei der Besichtigung vor.

## Lage

Donaustauf liegt idyllisch im östlichen Landkreis Regensburg, direkt an der Donau und am Rand des Bayerischen Waldes. Die Stadt Regensburg ist in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar und bietet eine hervorragende Infrastruktur, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten sowie ein breites kulturelles Angebot.

Die Stadt Neutraubling mit zahlreichen Arbeitsplätzen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten befindet sich nur etwa 7 Kilometer entfernt und ist ebenfalls schnell erreichbar.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	15,30 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



## Exposé - Galerie



EG Wohn/Küchenbereich

# Exposé - Galerie



Badewanne



Kinderzimmer



Schlafzimmer



# Exposé - Galerie

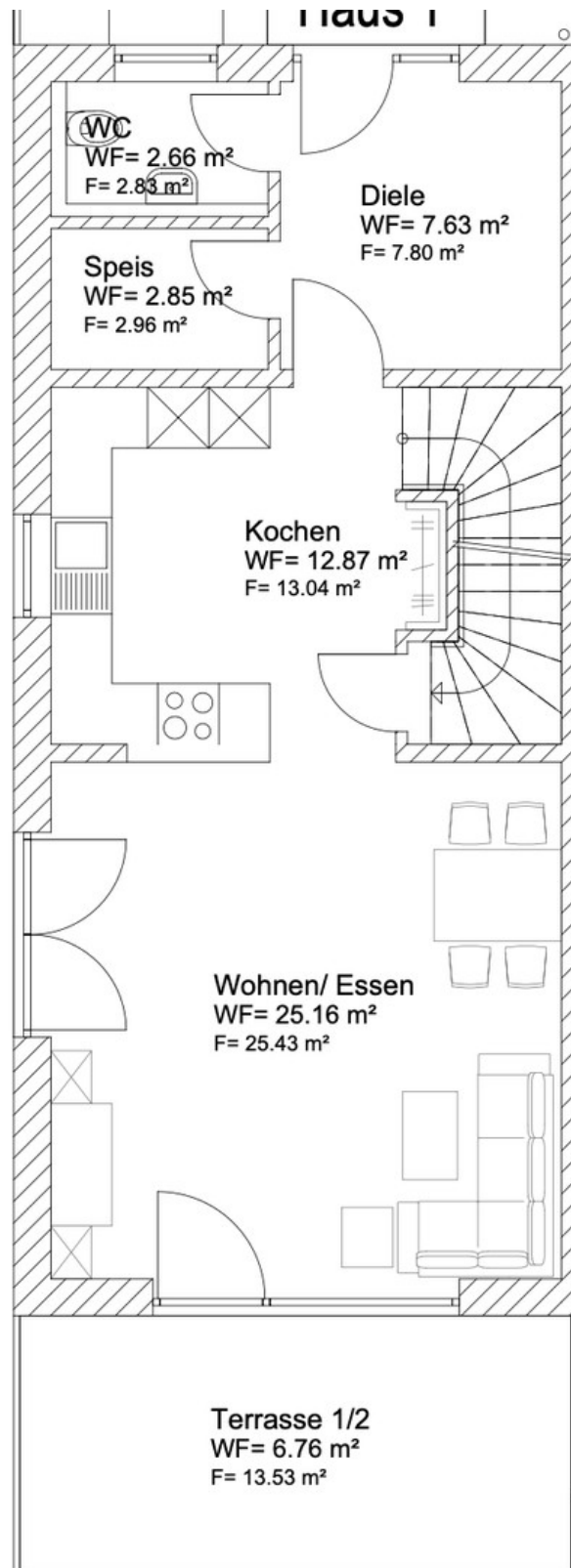


Kinderzimmer/Büro



Gäste-WC

# Exposé - Grundrisse



Grundriss EG