

Exposé

Erdgeschosswohnung in Außernzell

Wunderschöne und helle 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss – 117 m² – Außernzell



Objekt-Nr. OM-431912

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **750 € + NK**

Ansprechpartner:
Alen Grajcevi

Außerrötzing 29
94532 Außernzell
Bayern
Deutschland

Baujahr	1963	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	117,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	200 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	20 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.250 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese frisch renovierte, großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss bietet auf ca. 117 m² ein modernes, helles und äußerst angenehmes Wohnambiente.

Der weitläufige Wohn- und Essbereich mit sichtbaren Holzdeckenbalken, warmem Vinylboden und mehreren Fenstern sorgt für eine offene, helle Atmosphäre und bietet viel Raum für individuelle Einrichtungsideen.

Ein besonderes Highlight ist der direkte Zugang zur eigenen Terrasse mit anschließendem Gartenbereich sowie der rund 3.000 m² große Allgemeingarten, der allen Bewohnern zur Verfügung steht. Ideal für Familien, Hobbygärtner, Tierfreunde oder einfach zum Entspannen im Grünen.

Zusätzlich steht ein großer Dachspeicher zur Verfügung, perfekt geeignet zur Lagerung von saisonalen oder sperrigen Gegenständen.

Das Dach des Hauses wurde 2022 energetisch saniert. Zudem befindet sich eine Photovoltaikanlage auf dem Gebäude, durch die die Bewohner vergünstigten Strom beziehen können. Dies sorgt nicht nur für niedrigere Energiekosten, sondern auch für ein nachhaltiges, zukunftsorientiertes Wohnen.

Ausstattung

- Großzügiger Wohn- und Essbereich mit hochwertigem Vinylboden
- Helle, frisch renovierte Räume
- Große Fenster für optimale Lichtverhältnisse
- Moderne Küche (wird fertig übergeben)
- Eigene Terrasse mit Sitz- und Entspannungsbereich
- Ca. 3.000 m² Allgemeingarten zur Mitbenutzung
- Großer Dachspeicher für zusätzlichen Stauraum
- Energetisch saniertes Dach (2022)
- PV-Anlage auf dem Dach → vergünstigter Strombezug
- Energiesparende LED-Beleuchtung
- Ruhige, gepflegte Wohnanlage

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Vollbad

Sonstiges

Es ist ein Außenstellplatz zur Anmietung vorhanden. Dieses kostet 20,00 € / monatlich.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im Raum Außernzell, zwischen Schöllnach und Eging am See im Landkreis Deggendorf. Die Umgebung ist geprägt von Natur, gepflegten Wohnhäusern und einer gewachsenen dörflichen Struktur – ideal für alle, die Ruhe suchen und dennoch gut angebunden sein möchten.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten sowie Grund- und weiterführende Schulen befinden sich in den nahegelegenen Orten Schöllnach und Eging am See und sind in wenigen

Minuten erreichbar. Über Iggersbach besteht eine schnelle Anbindung an die A3, sodass Deggendorf und Passau bequem erreichbar sind.

Hoher Freizeitwert in direkter Umgebung

Ein besonderes Highlight der Region ist der Eginger See in Eging am See. Der See bietet vielfältige Freizeitmöglichkeiten wie Baden, Stand-Up-Paddling, Spaziergänge entlang der Uferwege sowie gepflegte Grünanlagen zum Entspannen. Besonders in den Sommermonaten ist er ein beliebter Treffpunkt für Familien und Erholungssuchende.

Darüber hinaus verfügt Eging am See über ein abwechslungsreiches gastronomisches Angebot – von traditioneller bayerischer Wirtshauskultur bis hin zu modernen Restaurants und Cafés rund um den See. Auch in Schöllnach finden sich gemütliche Gasthäuser, Bäckereien und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Die umliegenden Wälder und Hügel des niederbayerischen Donau-Waldgebiets laden zu ausgedehnten Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein. Naturfreunde, Familien und Ruhesuchende finden hier eine ausgewogene Mischung aus Erholung und Infrastruktur.

Insgesamt bietet die Lage eine attraktive Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Verkehrsanbindung und hohem Freizeitwert – ein Standort mit nachhaltiger Lebensqualität.

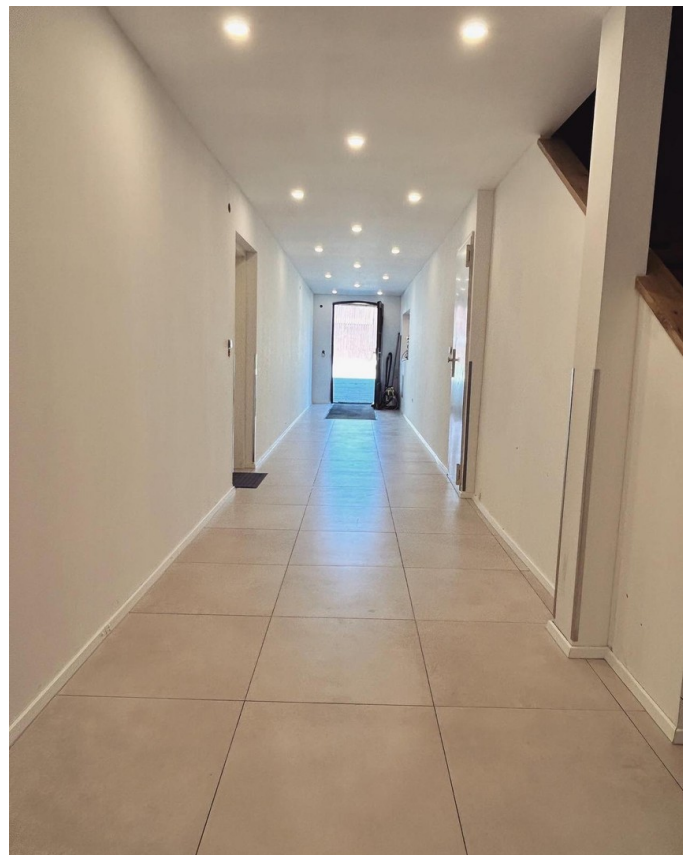
Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse



Erdgeschoss