

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Abbach

Wunderschönes Einfamilienhaus in ruhiger Waldrandlage



Objekt-Nr. **OM-445351**

Einfamilienhaus

Vermietung: **2.580 € + NK**

Ansprechpartner:
Doris Hecht

93077 Bad Abbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2007	Mietsicherheit	7.200 €
Grundstücksfläche	570,00 m ²	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	Neuwertig
Zimmer	8,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	235,00 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	64,00 m ²	Heizung	Zentralheizung
Energieträger	Gas		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses moderne Einfamilienhaus vereint hochwertige Ausstattung mit einem gemütlichen Wohngefühl und bietet den idealen Rückzugsort für alle, die ruhiges, naturnahes Wohnen schätzen und dennoch die Nähe zur Stadt genießen möchten.

Der Energieausweis liegt zur Besichtigung vor.

Mit rund 235 m² Wohnfläche, verteilt auf drei Etagen, sowie zusätzlicher Wohn- und Nutzfläche im Keller überzeugt das Haus durch großzügige, lichtdurchflutete Räume und eine durchdachte Raumaufteilung.

Bereits beim Betreten empfängt Sie ein einladender, großzügiger Eingangsbereich. Der offene Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück des Hauses und verbindet sich harmonisch mit der hochwertigen Küche, von der aus Sie direkten Zugang zur Terrasse und Ziergarten mit einem schönen Gartenteich haben. Ein weiteres Zimmer im Erdgeschoss eignet sich ideal als Wohn-/Arbeitszimmer.

Im Obergeschoss erwarten Sie ein Schlafzimmer sowie ein Ankleidezimmer, ein offener Wohnbereich und ein stilvolles Badezimmer mit Badewanne und bodengleicher Dusche.

Der ausgebaut und beheizbare Spitzboden bietet zusätzlichen Raum und kann flexibel als Wohn-, Arbeits- oder Rückzugsbereich für Sport und Entspannung genutzt werden.

Auch der großzügige Keller eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Neben Hauswirtschafts-, Vorrats- und Technikräumen stehen dank der hellen Souterrainräume weitere Flächen zur Verfügung, die sich ideal als Hobbyraum oder Jugendzimmer eignen.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch eine Doppelgarage mit praktischem Geräteraum, die Nutzung ist bereits in der Kaltmiete enthalten.

Dieses Haus eignet sich ideal für Paare oder Familien, die Wert auf Qualität, Großzügigkeit und eine ruhige, naturnahe Wohnlage legen. Homeoffice ist hier sehr gut möglich.

Ausstattung

Die Ausstattung des Hauses entspricht einem gehobenen Standard und überzeugt durch zahlreiche hochwertige Details. Eine exklusive Einbauküche, eine Klimaanlage sowie ein stilvoller Kachelofen sorgen für besonderen Wohnkomfort zu jeder Jahreszeit.

Der liebevoll angelegte asiatisch anmutende Ziergarten mit einem kleinen Teich unterstreicht das besondere Ambiente und lädt zum Entspannen ein (kein Rasen). Maßgefertigte Einbauschränke in verschiedenen Bereichen des Hauses bieten zudem viel praktischen Stauraum und tragen zu einem aufgeräumten, harmonischen Wohngefühl bei.

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in Bad Abbach in einer ruhigen Wohngegend direkt am Waldrand. Die naturnahe Lage mit unmittelbarem Zugang zu Spazier- und Erholungswegen bietet eine hohe Lebensqualität und lädt zu vielfältigen Freizeitaktivitäten ein.

Bad Abbach überzeugt zudem durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sind vor Ort vorhanden. Bad Abbach bietet ein breites Freizeit- und Kulturangebot. Die bekannte Kaiser-Therme und das Kurhaus sind in kürzester Zeit zu erreichen. Die Nähe zur Stadt Regensburg sowie die gute Verkehrsanbindung machen den Standort besonders attraktiv – sowohl für Pendler als auch für Familien.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	105,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Außenansicht

Exposé - Galerie



Küche



Küche

Exposé - Galerie



Eßzimmer mit Kachelofen



Wohnraum

Exposé - Galerie



Wohnraum



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Bad



Bad



Bad

Exposé - Galerie



Ankleide



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Spitzboden

Exposé - Galerie



Spitzboden



Spitzboden

Exposé - Galerie



Gäste-WC EG



Treppenhaus

Exposé - Galerie



Garten



Garten

Exposé - Galerie

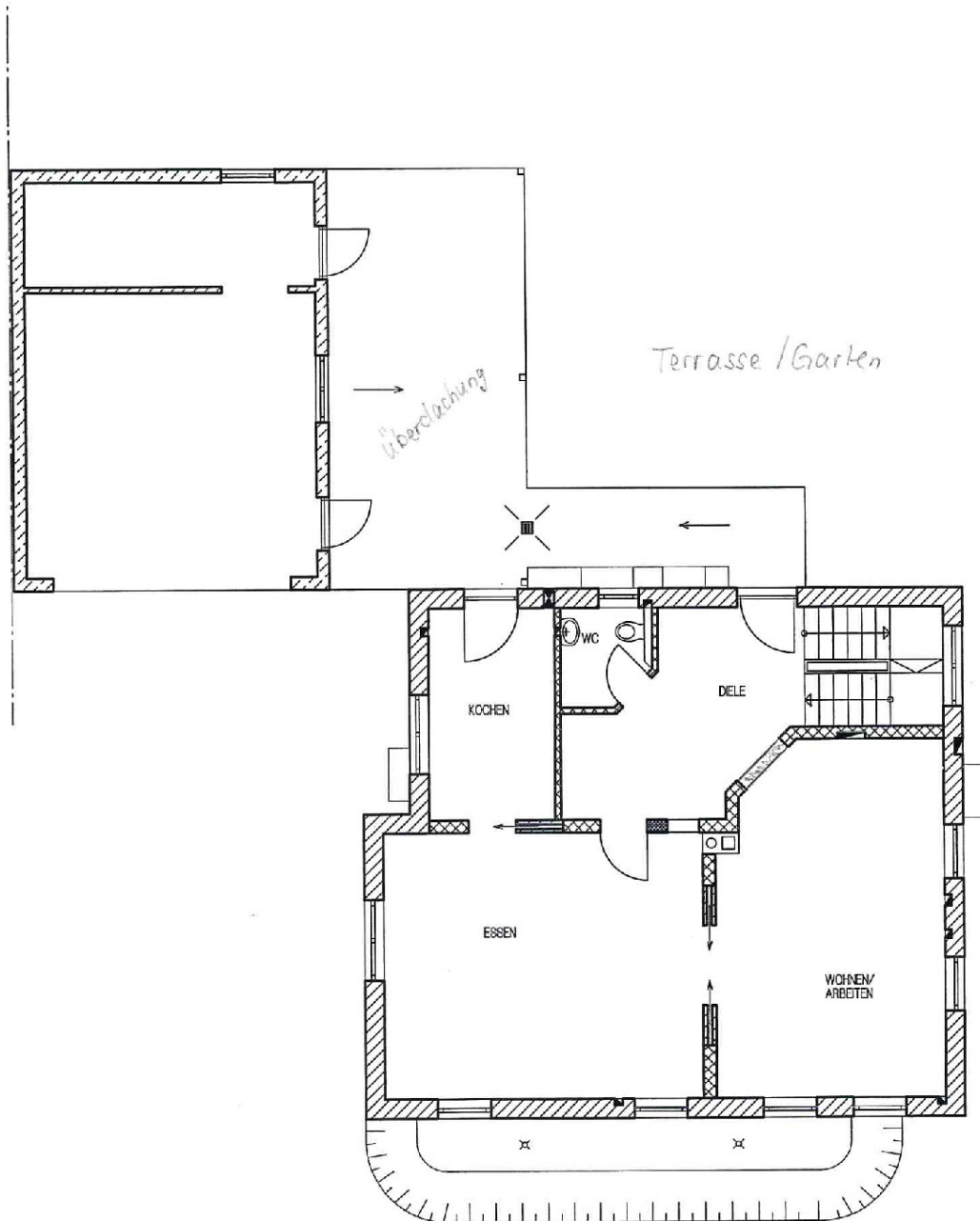


Garten



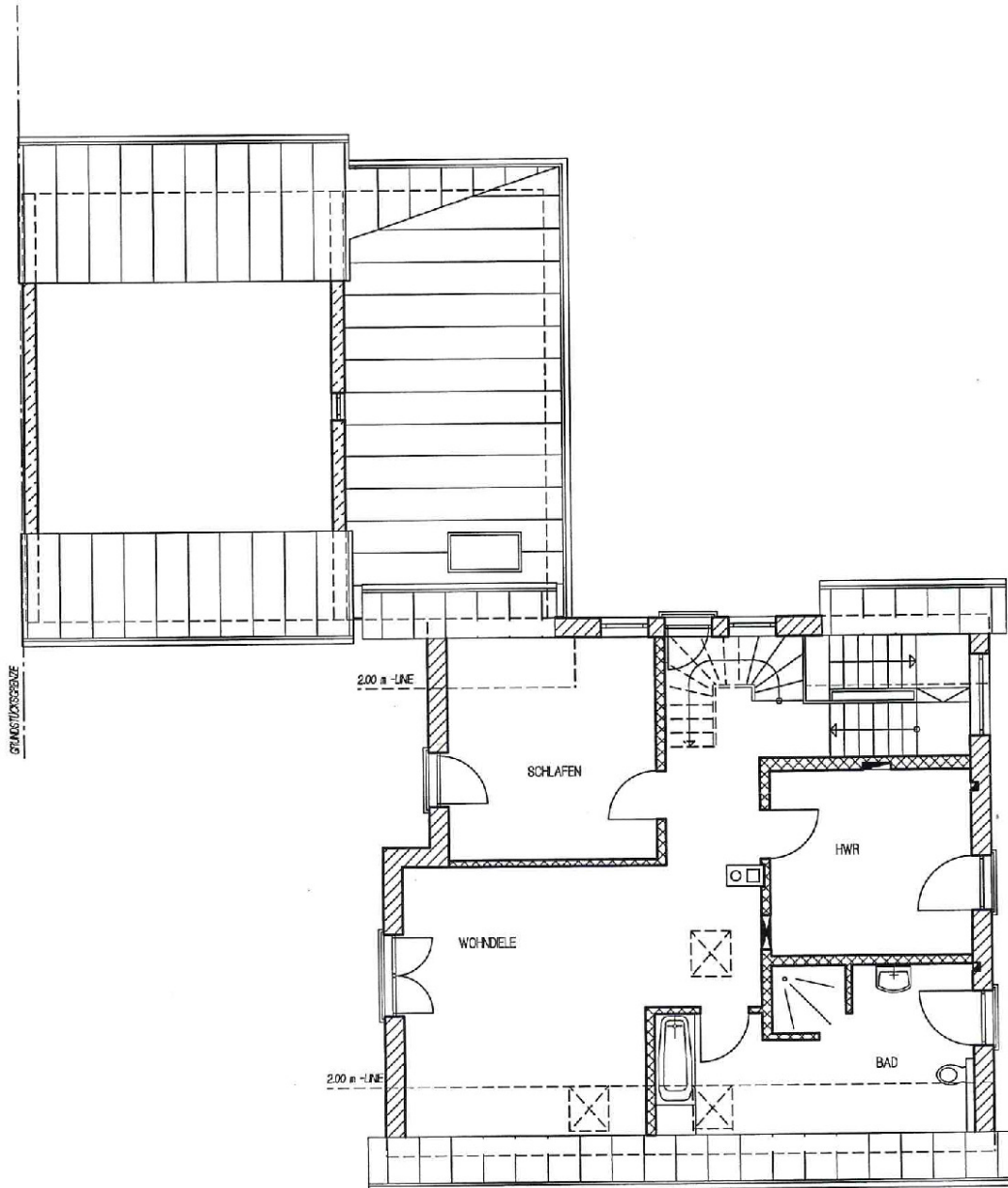
Außenansicht

Exposé - Grundrisse



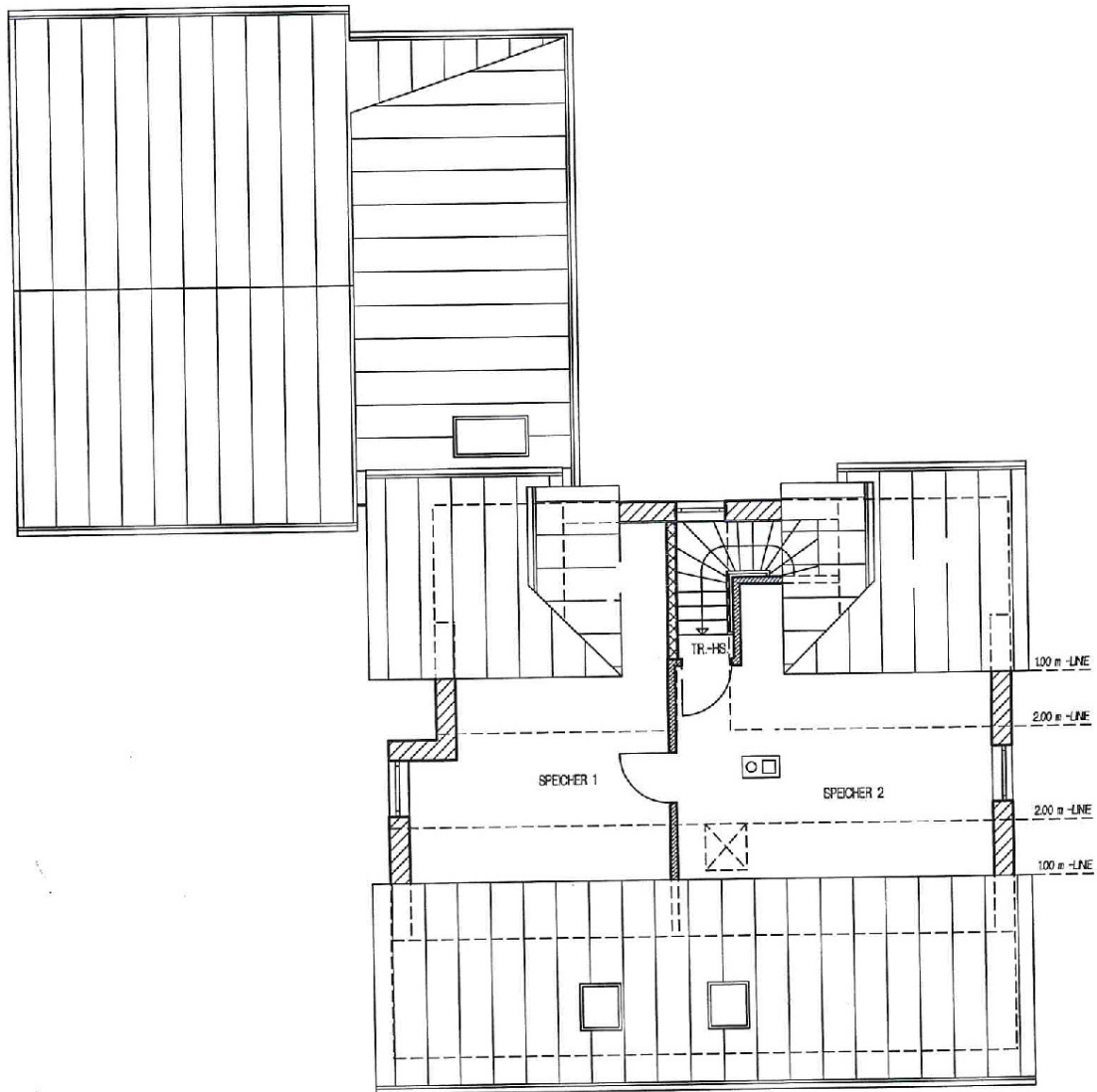
ERDGESCHOSS
BV: EBNER, BAD ABBACH
M = 1 : 100
07.08.2006 WS

Exposé - Grundrisse



DACHGESCHOSS
BV: EBNER, BAD ABBACH
M = 1 : 100
07.08.2006 WS

Exposé - Grundrisse



SPITZBODEN

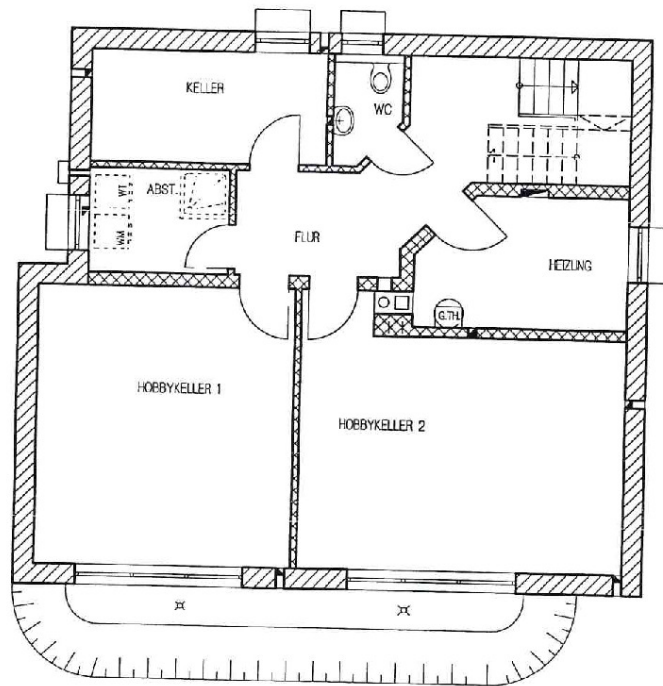
BV: EBNER, BAD ABBACH

M = 1 : 100

07.08.2006

WS

Exposé - Grundrisse



KELLERGECHOSS
BV: EBNER, BAD ABBACH
M = 1 : 100
07.08.2006 WS