

# Exposé

## Dachgeschosswohnung in Stein

**Erstbezug nach Renovierung: 3-Zimmer-Wohnung -  
ruhig, aber zentral**



Objekt-Nr. **OM-447009**

**Dachgeschosswohnung**

Vermietung: **800 € + NK**

Ansprechpartner:  
Stefan Conrad

Rudolf-Breitscheid-Strasse 11b  
90547 Stein  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1974	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	modernisiert
Wohnfläche	61,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	2
Energieträger	Öl	Badezimmer	1
Nebenkosten	130 €	Etage	3. OG
Heizkosten	80 €	Garagen	1
Summe Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	70 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die Wohnung wurde kernsaniert und besticht durch hochwertige und freundliche Materialien. Großformatige, italienische Fliesen kombiniert mit warmfarbigen Holzlaminate schaffen zusammen mit dem neuen Bad einen Ort zum Wohlfühlen. Das WC ist separiert und ermöglicht die parallele Nutzung des Bades. Im Bad warten auf Sie eine großzügige Dusche und Waschbecken. Hier findet auch Ihre Waschmaschine genügend Platz.

Das Haupt-Schlafzimmer hat eine großzügige Fläche, genauso wie das kombinierte Ess-/Wohnzimmer. Von dem großen Doppelfenster blicken sie auf den Garten, der im Sommer zum Verweilen einlädt. Zusätzlich weist die Wohnung ein Kinder-/ oder Arbeitszimmer für das Home Office auf.

Die Wohnung ist mit LAN-Verkabelung ausgestattet und verfügt über einen Kellerraum. Eine Garage kann zusätzlich angemietet werden.

Das Haus selber wird bis Ende Juli energetisch saniert (Dach, Fenster, Aussenfassade, Haustüre), so dass Sie auch hier optisch attraktiv wohnen.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Rudolf-Breitscheid-Strasse 11b liegt zentral in Stein, unweit von der grünen Lunge Steins, dem Wiesengrund. Gleichzeitig sind Sie in 3 Minuten an der Bushaltestelle oder wenig kürzer per Fuß am Forum Stein mit unterschiedlichen Geschäften und Fitnessstudio. Auch sind in Stein alle Arten von Schulen vertreten.

Die Rudolf-Breitscheid-Strasse selber ist eine Stichstrasse in der keinerlei Durchgangsverkehr herrscht - zentral und doch ruhig.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	110,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	D

## Exposé - Galerie



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



WC



Kinder-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Küche



Küche

# Exposé - Galerie



Flur



Kinder-/Arbeitszimmer

# Exposé - Galerie



Kinder-/Arbeitszimmer



Blick aus dem Wohnzimmer

# Exposé - Galerie



Hausansicht Garten

# Exposé - Grundrisse

