

Exposé

Maisonette in Rottenburg

**Schöne Maisonette Wohnung ab 15.06.26 verfügbar
(Fussbodenhzg, Lüftung, Glasfaser...)**



Objekt-Nr. OM-448471

Maisonette

Vermietung: **1.150 € + NK**

Ansprechpartner:
Immobona GmbH
Telefon: 08781 2039891

Max-von-Müller-Str. 8
84056 Rottenburg
Bayern
Deutschland

Baujahr	1959	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	15.06.2026
Zimmer	4,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	99,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	2
Nebenkosten	160 €	Etage	1. OG
Heizkosten	140 €	Tiefgaragenplätze	1
Summe Nebenkosten	300 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	55 €	Heizung	Fußbodenheizung
Mietsicherheit	3.450 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Exklusives Wohnen auf zwei Ebenen: Kernsanierte Maisonette-Wohnung mit Top-Ausstattung

Erleben Sie Erstbezug-Flair in einer Wohnung, die keine Wünsche offen lässt. Dieses Objekt wurde zwischen 2022 und 2023 einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Von den Wasserleitungen über die Elektrik bis hin zum Dach und der Fassade – hier wurde das gesamte Gebäude auf den neuesten Stand der Technik gebracht.

Die Highlights im Überblick

Wohnkonzept: Großzügige Maisonette-Wohnung (doppelgeschossig)

Energie & Klima: Effiziente Pelletheizung, 3-fach verglaste Fenster und eine dezentrale Lüftungsanlage für ein perfektes Raumklima.

Komfort: Angenehme Fußbodenheizung in der gesamten Wohnung.

Design: Hochwertiger Vinylboden in den Wohnräumen sowie edle Boden- und Wandfliesen in den Sanitärbereichen.

Küche: Eine neuwertige Einbauküche ist bereits im Mietpreis enthalten.

Konnektivität: Glasfaseranschluss ist bereits verlegt und für Ihren Highspeed-Internetanschluss vorbereitet.

Objektbeschreibung

Das Herzstück der Wohnung ist der sehr großzügige Wohn- und Essbereich, der durch seine offene Gestaltung viel Raum für individuelle Entfaltung bietet. Die Aufteilung auf zwei Etagen verleiht der Wohnung einen charmanten Haus-in-Haus-Charakter.

Zwei modern gestaltete Badezimmer sorgen für stressfreie Morgenroutinen. Zusätzlichen Stauraum bietet ein eigenes, privates Kellerabteil.

Parken:

Zur Wohnung gehören zwei Stellplätze, die das Parkplatzsuchen überflüssig machen:

Außenstellplatz: 20,00 € / Monat

Tiefgaragenstellplatz: 35,00 € / Monat (Gesamt für beide Plätze: 55,00 €)

Kosten & Verfügbarkeit

Miete:

Kaltmiete: 1.170,00 €

Nebenkosten (inkl. Heizkostenvorauszahlung): 300,00 €

Stellplätze (1x Außen, 1x Tiefgarage): 55,00 €

Gesamtmieta: 1.525,00 €

Kautio: 3.450,00 €

Verfügbar/frei ab: 15.06.2026 bzw. nach Absprache

Das Angebot ist PROVISIONSFREI! Anfragen und Besichtigungen bitte vorab per Email und/oder telefonisch erfragen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Keller, Gäste-WC

Sonstiges

Angaben gemäß § 5 TMG

Immobona GmbH

Dieselstr. 1

D-84056 Rottenburg a. d. Laaber

Vertreten durch:

Marius Credé

Kontakt

Telefon: +49(0) 8781 203 9891

Handelsregister

Handelsregister: Amtsgericht Landshut

Registernummer HRB 14526

Geschäftsführer: Marius Credé

Umsatzsteuer-ID

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz:

DE 451 510 644

Zuständigkeit

Erlaubnis nach §34c Absatz 1 Satz 1 GewO durch die IHK für München und Oberbayern

Mitglied IHK für Niederbayern und Handwerkskammer Niederbayern-Oberpfalz

Inhaltlich Verantwortliche gemäß §5 Absatz 1 TMG: Marius Credé

Gerichtsstand: Landshut

Lage

Lage: Urbanes Leben ohne Kompromisse

Die Wohnung besticht durch ihre absolute Top-Zentrale Lage. Hier wohnen Sie am Puls der Stadt und genießen den Luxus, Ihr Auto öfter stehen zu lassen.

Alles ist bequem zu Fuß erreichbar:

Einkaufen: Verschiedene Supermärkte und diverse Einkaufsmöglichkeiten direkt vor der Tür.

Gesundheit: Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft.

Alltag: Postfiliale und Tankstelle sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	46,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich

Exposé - Galerie



Wohn/Essbereich



Abstellkammer



Gang

Exposé - Galerie



Bad 1



Schlafzimmer 2

Exposé - Galerie



Gang



Treppe Aufgang

Exposé - Galerie



Gang Eingang



Bad 2

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 3



Eingan

Exposé - Galerie

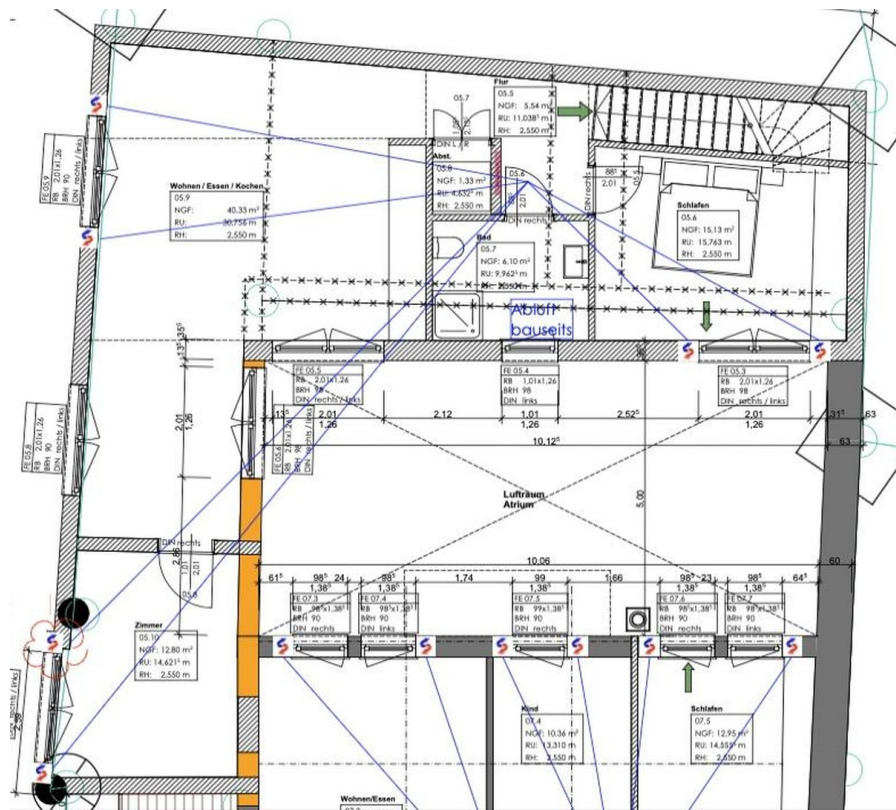


Eingangstür Aussen

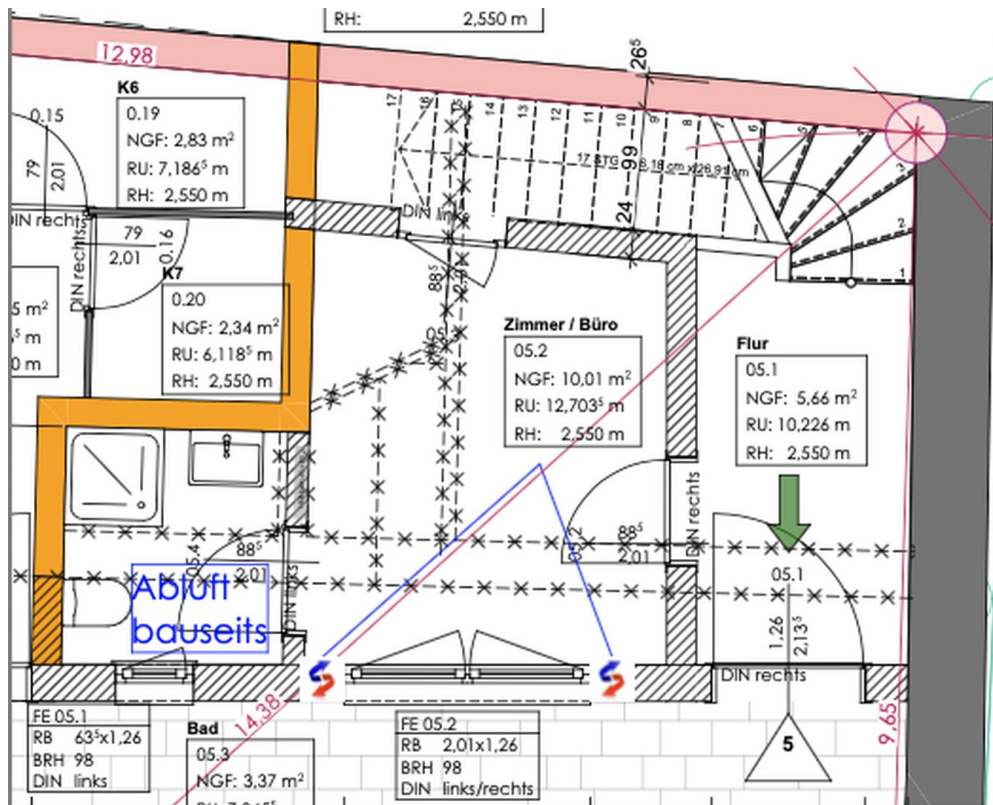


Küche

Exposé - Grundrisse



Obergeschoss



Erdgeschoss