

# Exposé

## Terrassenwohnung in Kelheim

**Wohnen im Herzen der historischen Altstadt, mitten im Leben und trotzdem ruhig**



Objekt-Nr. **OM-449291**

**Terrassenwohnung**

Vermietung: **790 € + NK**

Ansprechpartner:  
Wolfgang Bauer

Donaustrasse 20  
93309 Kelheim  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	ab Datum
Etagen	3	Übernahmedatum	01.08.2026
Zimmer	2,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	72,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Energieträger	Gas	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	160 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	60 €	Tiefgaragenplätze	1
Mietsicherheit	2.370 €	Heizung	Fußbodenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Wohnen in der Stadt, in der andere Urlaub machen.

72 qm-2-Zimmer-Komfort-Wohnung ( Single )

Toplage Stadtmitte und absolut ruhig. Vogelgezwitscher aus dem Dachgarten sind die einzigen Geräusche auf ihrer Terrasse. Vor dem Haus: Geschäfte, Lokale, Cafes, Dienstleister, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe.

1.OG, Küche, Bad, eigene Terrasse mit Blick

über großen Dachgarten zur Befreiungshalle.

Dielenboden Eiche Natur, gebürstet, geölt. Kleine Einbauküche.

Fußbodenheizung, Gas-Brennwertheizung solarunterstützt, Bad mit Dusche + Wanne.

Internet, Sat TV, Sprechanlage.

Ökologische Baustoffe für gesundes Wohnklima, PVC-freie Böden.

Echt-Eiche-Parkett dielen, gebürstet und geölt im Wohn- und Schlafbereich. Fliesen 60x30 in Solnhofen Optik in der Diele. Fensterbänke aus Juramarmor.

Die Wohnungseingangstür ist in schwerer Ausführung mit 3-seitig umlaufenden Dichtungen. Bester Schallschutz durch Wohnungstrennwand in doppelter Bauweise und schwingungsentkoppelte Böden. Ein riesiger Einbauschränk mit 220 Breite und 100cm Tiefe bietet ungeahnte Verstaumöglichkeiten.

Badlüftung ultra-silent mehrstufig mit Nachlauf und Feuchtigkeitsautomatik.

Rauchmelder. Fußbodenheizung. Wärmemengenzähler mit Fernablesung, Kalt- u. Warmwasserzähler, Stromzähler. Telefon/Internet und Sat-TV-Anschluss, Gegensprechanlage mit Türöffner. Briefkastenanlage mit Gegensprechstelle und Wohnungsklingeln. Ein Waschmaschinenanschluss ist vorhanden.

Auf Wunsch eigener Tiefgaragenplatz, klimatisiert, im Sommer kühl, im Winter warm.

Energetisch günstige Voraussetzungen bestehen durch:

Grundwasservorheizung der Tiefgarage und somit des ganzen Hauses.

Eine moderne Brennwert-Gasheizung und eine Solarthermieanlage bieten in der vorliegenden geschützten Bauweise ideale Voraussetzungen für energetisch günstiges Wohnen und niedrige Nebenkosten.

## Ausstattung

### **Fußboden:**

Parkett

### **Weitere Ausstattung:**

Terrasse, Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Aufgrund der eingebundenen Wohnlage wird nur an Nichtraucher vermietet.

Mit Rücksicht auf die hochwertigen Naturholzböden ist eine Tierhaltung leider nicht möglich.

Die Wohnung ist ideal für einen Single mit Anspruch an Ruhe und Erholung.

## Lage

Wohnen in der Stadt, in der andere Urlaub machen.

Toplage Stadtmitte und doch absolut ruhig.

Geschäfte, Lokale, Cafes, Dienstleister, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe.

Lage: Zwischen Donau und Altmühl

Die Altstadt von Kelheim ist eine „grüne Insel“ mit hervorragender Infrastruktur. Alles, was Sie für den Alltag benötigen, erreichen Sie bequem zu Fuß:

- Versorgung: Supermärkte, Cafés, Gastronomie und Dienstleister in unmittelbarer Nachbarschaft.
- Freizeit: Kurze Wege zu Museen, VHS, Schwimmbädern und kulturellen Events.
- Natur pur: Donaudurchbruch, Altmühltal und die Jurahänge mit ihren Rad- und Wanderwegen liegen direkt vor der Haustür.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	89,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

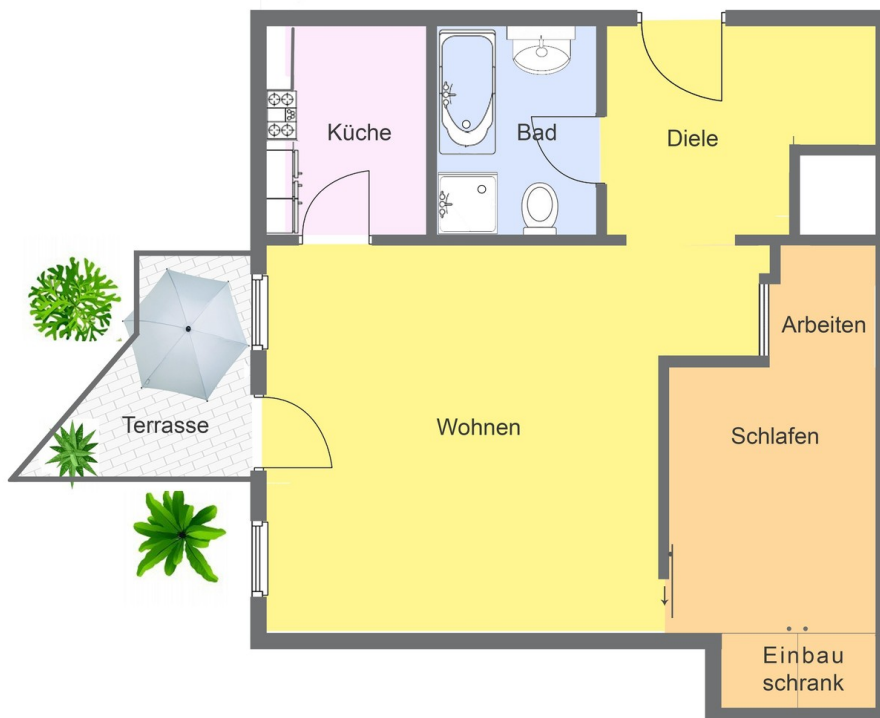


Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnen zum Schlafzimmer



Grundriss

# Exposé - Galerie



Wohnen zur Küche



Wohnen zur Terrasse

# Exposé - Galerie



Wohnecke



Schlafen Milchglasfenster

# Exposé - Galerie



Schlafen zu Wohnen



Schlafzimmerschrank

# Exposé - Galerie



großer Einbauschränk 2tlg



Diele zu Bad

# Exposé - Galerie



Diele zu Eingang



Diele

# Exposé - Galerie



Diele



Bad Wanne



Bad

# Exposé - Galerie



Bad Dusche



Tiefgarage

# Exposé - Galerie



Treppenhaus

# Exposé - Grundrisse

