

Exposé

Wohnung in aham

Stilvolle, barrierefreie 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Objekt-Nr. OM-449942

Wohnung

Vermietung: **900 € + NK**

Schloßstraße 11
84168 aham
Bayern
Deutschland

Baujahr	2022	Zustand	Neuwertig
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	78,00 m ²	Etage	1. OG
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Carports	1
Summe Nebenkosten	175 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Bei dieser Immobilie handelt es sich um eine 3 Zimmer-Etagenwohnung mit einem großzügigen Süd- Westbalkon sowie einem eigenen Kellerraum. Die Raumaufteilung der Wohnung stellt sich wie folgt dar:

-Schlafzimmer: 11,82qm

-Büro/ Kinderzimmer: 9,35qm

-Wohnen/Essen: 37,15qm

-Badezimmer: 5,13qm

-Balkon: 15 qm

-Flur- Gardarubenbereich: 7,15qm

-Abstellraum: 2,47qm

-Kellerraum: 9,84qm

Zur Wohnung gehört ein überdachter Stellplatz im Carport. Der Parkplatz ist bereits in den Mietkosten enthalten.

Die Wohnung im 1. Obergeschoss sowie der gemeinschaftliche Waschbereich im Kellergeschoss sind durch das Treppenhaus und einen Aufzug erreichbar.

Ausstattung

Bei der Bauweise des Gebäudes wurde sehr viel Wert auf eine möglichst energiesparende Konstruktion gelegt, um die Heizkosten so gering als möglich zu halten. Zudem wird das Gebäude mit dem Strom aus der hauseigenen Photovoltaikanlage und einem Energiespeicher versorgt. Dies, kombiniert mit einer hocheffizienten Lüftungsanlage sorgt für ein gutes Raumklima sowie günstige Heiz- und Warmwasserkosten.

Im Eingangsbereich wurde ein robuster, moderner und pflegeleichter Boden verlegt. Die Wohnbereiche sind durch die Holzoptikböden und die rustikalen Türen mit Holzfurnier besonders ansprechend gestaltet und laden zum Wohlfühlen ein. Die gesamte Wohnung verfügt über eine vielfältig steuerbare Fußbodenheizung und elektrische Rollos. Der Zugang auf den großen Balkon ist direkt aus dem Wohn-Ess-Bereich möglich.

Das Badezimmer ist mit einer begehbaren Dusche sowie einen Handtuchwärmer ausgestattet.

Alle Räume sind mit mindestens eine Lan-Anschlüsse ausgestattet. Zusätzlich befindet sich ein Lan-Anschluss im Eingangsbereich für eine W-Lan Aces Point.

Die Klingelanlage ist mit einer Video-Gegensprechanlage ausgestattet.

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Barrierefrei

Lage

Die Immobilie befindet sich in Aham, Gemeinde Gerzen und in ruhiger Lage direkt an der schönen Vils und bietet daher viele Freizeitmöglichkeiten in der Natur. In Fußnähe befindet sich ein Kindergarten, eine Grundschule und eine Bank sowie ein Arzt. Größere Läden des täglichen Bedarfs sowie Restaurants findet man in den angrenzenden Ortschaften Gerzen (3km) und in Frontenhausen (4km).

Die nächsten größeren Städte Vilsbiburg (12km), Dingolfing (19km) und Landshut (27km) sind mit dem Auto schnell zu erreichen. Hier haben Sie direkten Anschluss an die A92

Richtung München, zum Flughafen und Richtung Deggendorf. Zudem kann über die B15 neu Regensburg gut erreicht werden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	13,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+



Exposé - Galerie



Kinderzimmer/ Büro

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer (Wohnbereich)



Wohn- Esszimmer

Exposé - Galerie



Wohn- Esszimmer (Essbereich)



Wohn- Esszimmer (Küche)

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Flur



Flur



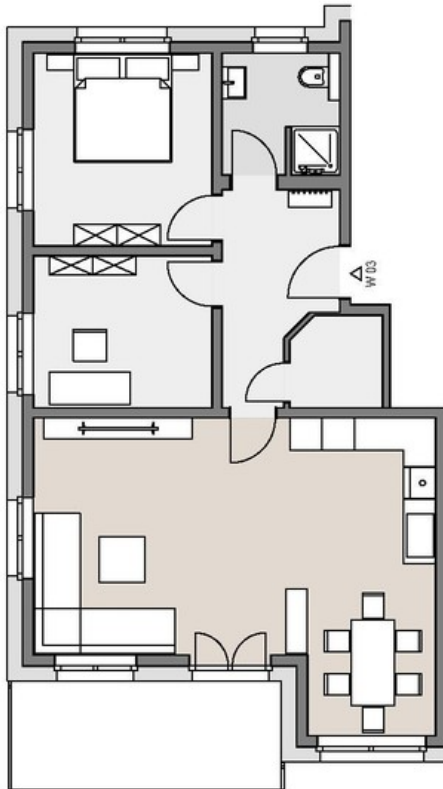
Carport und Fahrradraum

Exposé - Galerie



Außenansicht Südost

Exposé - Grundrisse



Wohnung W03 - OG West

Exposé - Grundrisse

