

Exposé

Dachgeschosswohnung in Schwandorf

3 Zimmer Neubauwohnung - Dachgeschoss (Nr. 4)



www.ck-immobilienmanagement.com • Mobil: 0162 - 60 19 668

Objekt-Nr. **OM-456360**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **864 € + NK**

Ansprechpartner:
Carolin Kaiser

An der Schwefelquelle 2
92421 Schwandorf
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahme	sofort
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	72,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Strom	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	216 €	Etage	1. OG
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Stellplätze	1
Mietsicherheit	2.592 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 72 m² und befindet sich im Dachgeschoss (= 1. OG) eines neu errichteten 5-Parteienhauses aus dem Baujahr 2025. Es handelt sich um einen attraktiven Erstbezug mit zeitgemäßer Ausstattung und hochwertigem Wohnkomfort.

Besonders hervorzuheben ist der niedrige Energiebedarf des Gebäudes: A+ (12,6 kWh / (m²xa) - ! SEHR ENERGIEEFFIZIENT !

Die Wohnung verfügt über einen durchdachten Grundriss mit hellen und freundlichen Räumen, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten bieten. Das Herzstück der Wohnung bildet der großzügige, offen gestaltete Wohn-/Ess- und Küchenbereich. Hier ist bereits eine neue, moderne Einbauküche vorhanden, die sich harmonisch in den Wohnraum einfügt und keine Wünsche offenlässt. Durch die offene Gestaltung entsteht eine besonders angenehme und einladende Wohnatmosphäre.

Dank der modernen Bauweise profitieren Sie von einer energieeffizienten und komfortablen Wohnatmosphäre. Die ruhige Wohnlage kombiniert angenehmes Wohnen mit einer guten Anbindung an Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Wohnung befindet sich in der Straße An der Schwefelquelle 2 in Schwandorf und eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die ein modernes Zuhause in einem hochwertigen Neubau suchen.

Zur Wohnung gehört ein eigenes, abschließbares Kellerabteil.

Miete:

864,00 € Kaltmiete

+216,00 € Betriebskosten VZ

+50,00 € Küche

+35,00 € 1 x Außenstellplatz

= 1.165,00 € Monatlicher Zahlbetrag

Ausstattung

Wohnfläche:

18,49 m² Schlafzimmer

+8,32 m² Bad

+15,85 m² (Büro oder Kinderzimmer bzw. Schlafzimmer 2)

+36,2 m² Wohnen / Essen / Kochen

abzüglich Dachsrägen

= 72,00 m² Gesamtwohnfläche Wohnung № 4 DG - rechts

-Erstbezug (Neubau)

-Neue, schicke Einbauküche bereits vorhanden (50,00 EUR mtl.)

-Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

-moderne Wohnungstüren in weiß mit Edelstahlgriffe

-Wohnungseingangstüre mit Schallschutzanforderung und Türspion

- hochwertige und moderne Fliesen in der gesamten Wohnung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Heizungsanlage für das 5 Parteienhaus im Keller: Luft-Wärmepumpe, Heizungsverteilung mittels Fußbodenheizung und Einzelraumregelung
- Gegensprechanlage mit Haustüröffner
- Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung 3-fach in der Farbe weiß
- Fenster auf der Straßenseite jeweils zusätzlich noch mit Schallschutzverglasung
- großzügige, ebenerdig begehbare Dusche mit moderner Duschwand
- Warmwasserboiler im Bad (Warmwasser-Erwärmung erfolgt ausschließlich über Boiler)
- Internet und Telefon (noch kein Glasfaser vorhanden)
- Lüftungsanlage innerhalb der Wohnung

Angaben gem. Energieausweis:

- Mehrfamilienhaus, freistehend: An der Schwefelquelle 2, 92421 Schwandorf
- Baujahr Gebäude: 2025
- Baujahr Wärmeerzeuger: 2025
- Anzahl der Wohnungen: 5
- Gebäudenutzfläche (AN): 536 m²
- Wesentlicher Energieträger Heizung: eco-Strom
- Wesentlicher Energieträger für Warmwasser: eco-Strom
- Erneuerbare Energien: Umweltenergie + PV Anlage
- Art der Lüftung: Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- Endenergiebedarf dieses Gebäudes: A+ (12,6 kWh / m²xa)
- Primärenergiebedarf dieses Gebäudes: 10,1 kWh / (m² x a)

Fußboden:

Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Einbauküche

Sonstiges

Wichtige Voraussetzungen für die Anmietung der Wohnung:

- Festes, regelmäßiges Einkommen
- Aktuelle, Schufa-Auskunft
- Mieterselbstauskunft
- Die letzten 3 Gehaltsnachweise
- Kopie Personalausweis (Vorder-/Rückseite)
- Zahlung einer Mietkaution in Höhe von 3 Nettokaltmieten
- Zuverlässige und höfliche Kommunikation

Das Team von CK Immobilienmanagement

Frau Carolin Kaiser

Makleranfragen unerwünscht! Nach § 7 UWG sind unaufgeforderte Kontaktaufnahmen durch Makler ohne ausdrückliche Einwilligung des Empfängers verboten!

Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage in der Straße An der Schwefelquelle 2 in Schwandorf. Die Umgebung zeichnet sich durch eine angenehme Kombination aus ruhigem Wohnen und einer guten Infrastruktur aus.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie Kindergärten sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten befinden sich in der näheren Umgebung und bieten eine hohe Wohn- und Lebensqualität.

Durch die gute Verkehrsanbindung sind sowohl die Innenstadt von Schwandorf als auch umliegende Orte schnell erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Nähe. Zudem bietet die Region zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung und Erholung in der Natur.

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



www.ck-immobilienmanagement.com • Mobil: 0162 - 60 19 668

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Fahrradhäuschen



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Treppenhaus



Treppenhaus

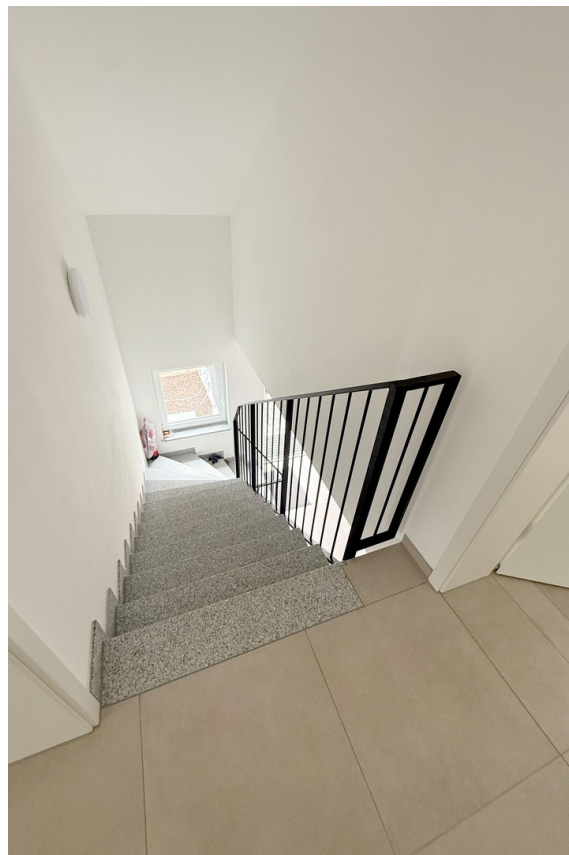
Exposé - Galerie



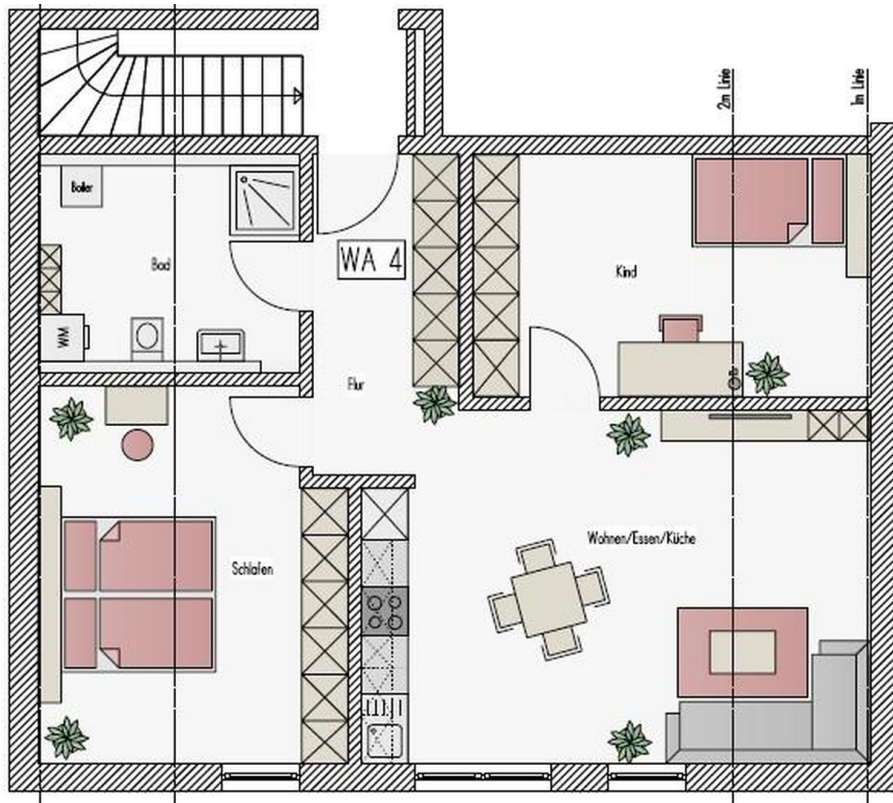
Treppenhaus



Exposé - Galerie



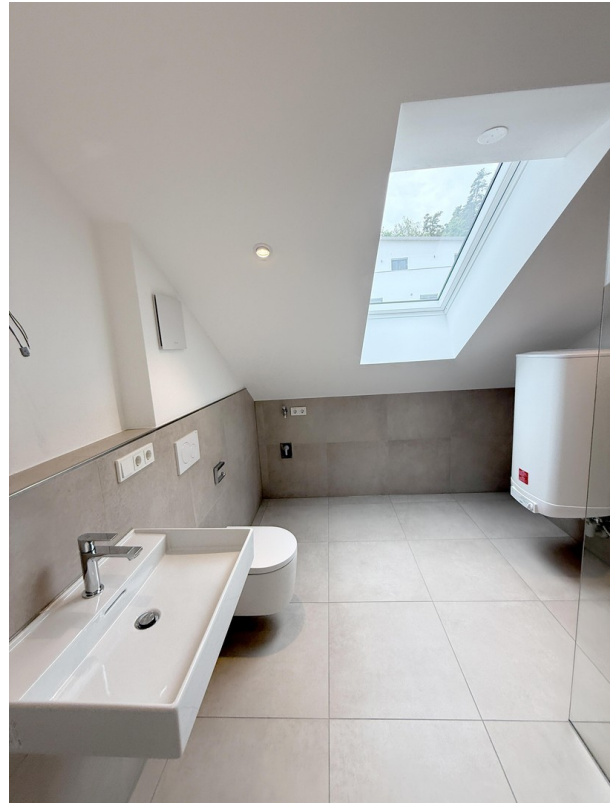
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



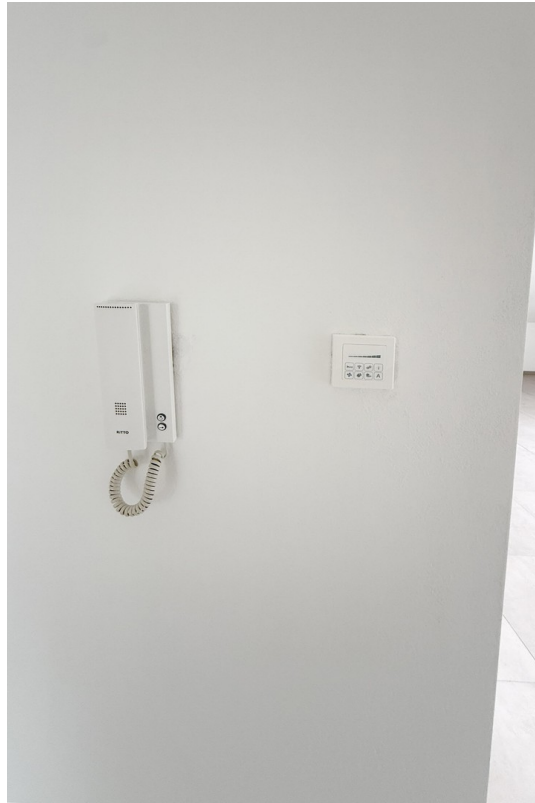
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie

