

Exposé

Dachgeschosswohnung in Saal

Charmante 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung in Saal (42 m²) Rendite 6,05%



Objekt-Nr. **OM-458296**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **119.000 €**

Ansprechpartner:
Rainer Neumeier

Carostr. 3
93342 Saal
Bayern
Deutschland

Etagen	3	Zustand	gepflegt
Zimmer	1,00	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	42,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Strom	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	132 €	Garagen	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Sonstiges

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Objektbeschreibung

Diese gepflegte und ruhig gelegene 1-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines kleinen, charmanten 5-Parteienhauses in Saal an der Donau. Mit einer Wohnfläche von ca. 42 m² bietet die Wohnung eine angenehme Raumaufteilung und ein helles, freundliches Wohnambiente.

Der Eingangsbereich führt in ein Tageslichtbad mit Badewanne, WC und Waschmaschinenanschluss. Rechts davon befindet sich die Küche mit vorhandener Einbauküche und Platz für einen Essbereich. Der helle Wohn- und Schlafbereich bietet durch zwei Fenster viel Tageslicht und eine gemütliche Wohnatmosphäre.

Die Elektrik wurde erst vor ca. 10 Jahren vollständig erneuert.

Zur Wohnung gehören:

- Großer, gefliester Kellerraum mit Stromanschluss
- Eigene Garage im Innenhof
- Zusätzlicher Dachboden über der Garage, erreichbar über eine fest installierte Leiter
- Garten- bzw. Hofmitbenutzung

Aktuell ist die Wohnung vermietet und erzielt eine Kaltmiete von 600 € monatlich – ideal für Anleger.

Ausstattung

- Helles Dachgeschoss
- Wohn-/Schlafbereich
- Küche mit Einbauküche
- Tageslichtbad mit Wanne & Waschmaschinenanschluss
- Nachtspeicherheizung
- Elektrik erneuert
- Großer Kellerraum
- Garage inkl. zusätzlichem Stauraum im Dachboden
- Vollmöbliert (u. a. Betten, Tisch, Stühle, TV)

Ausstattung

- Inkl. Miele Waschmaschine
- Einbauküche
- Garage mit kleinem Dachboden
- Sehr großes Kellerabteil
- Nachtspeicheröfen

- Voll ausgestattete Wohnung mit Bett, 5-Türigem Schrank, Sofa, Fernseher, Stühle + Tisch...

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Garten, Keller, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Sonstiges

- Sehr ruhige Lage
- Wohnfläche: ca. 42 m²
- Dachgeschoss, 2. OG
- Garage im Kaufpreis enthalten
- Nachtspeicheröfen
- Nebenkosten: 50 €
- Sofort verfügbar (im vermieteten Zustand)
- Inkl. Miele Waschmaschine
- Grundfläche der Wohnung 53 m² (Aufgrund der Mansarde 42m²)

Keine Maklerprovision, da wir als Eigentümer verkaufen.

KEINE Makleranrufe.

Lage

Lage

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Nebenstraße und trotzdem zentral in Saal a. d. Donau.

- Ca. 600 m zum Bahnhof (Regensburg & Ingolstadt in kurzer Zeit erreichbar)
- Ca. 200 m zu Einkaufsmöglichkeiten
- Ärzte, Apotheke und weitere Infrastruktur fußläufig erreichbar
- Sehr gute Anbindung über die B16

Infrastruktur:

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

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

