

Exposé

Wohnung in Bad Abbach

Lichtdurchflutete 3-Zimmer Traumwohnung in Bad Abbach mit Südbalkon - Provisionsfrei



Objekt-Nr. OM-467134

Wohnung

Verkauf: **320.000 €**

Ansprechpartner:
Christian

Raiffeisenstr. 17a
93077 Bad Abbach
Bayern
Deutschland

Baujahr	2000	Zustand	gepflegt
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	80,00 m ²	Etage	2. OG
Nutzfläche	2,00 m ²	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Gas	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Großzügige, schön geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit 80m² Wohnfläche im zweiten Stock eines dreistöckigen Mehrparteienhauses innerhalb einer gepflegten und ruhigen Wohnanlage mit Ausblick ins Grüne und sonnigem Südbalkon in Bad Abbach. Die Wohnung wird momentan von uns selbst genutzt und ist nach Absprache sofort bezugsbereit, ganz ohne Maklergebühren.

Die Highlights der Wohnung:

- Einladender Eingangsbereich mit ausreichend Platz für eine Garderobe
- Großes und lichtdurchflutetes Wohn- und Esszimmer nach Süden mit direktem Zugang zum sonnigen Balkon und zur Küche
- Angrenzende, voll ausgestattete Einbauküche inklusive Cerankochfeld, Backofen, Spülmaschine und Kühlschrank
- Sonniger, vor Blicken geschützter Südbalkon mit Aussicht ins Grüne
- Zwei gemütliche und ruhige Schlafzimmer/Büros nach Norden
- Innenliegendes Badezimmer mit Badewanne, separater Dusche sowie Waschmaschinenanschluss
- Separate Vorrats-/Abstellkammer mit maßgefertigten Holzregalen (können übernommen werden)
- Tiefgaragenstellplatz direkt unter dem Haus
- Ein zweiter Tiefgaragenstellplatz direkt unter dem Haus wird aktuell angemietet mit eventueller Möglichkeit zur Übernahme des Mietverhältnisses
- Gemeinsam genutzter Waschkeller mit eigenem Waschmaschinenanschluss und Waschmaschinenstellplatz
- Eigenes, trockenes Kellerabteil als zusätzlicher Abstellraum
- Gemeinsam genutzter Fahrradkeller innerhalb der Wohnanlage mit Zugang durch die Tiefgarage
- Bad, Küche und Balkon sind pflegeleicht gefliest, massives hochwertiges Stabparkett aus Eiche in der restlichen Wohnung
- Das Rücklagenkonto des Mehrparteienhauses ist sehr gut gefüllt, notwendige Investitionen/Sanierungsmaßnahmen/Verbesserungen erfolgen regelmäßig. Aktuell wird gerade die Zufahrt für Rettungsfahrzeuge zukunftsicher ausgebaut.
- Die Wohnanlage wird vom Bauteam Tretzel GmbH zuverlässig und kompetent betreut.

Viele der maßgefertigten oder passgenauen Möbel können ggf. übernommen werden: Regal Wohnzimmer, Regal Abstellkammer, Garderobe, Badmöbel, Heimkino.

Ausstattung

- Solide Massivbauweise
- Effiziente Gas-Zentralheizung
- 2-fach verglaste Kunststofffenster
- Einbauküche mit Elektrogeräten
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Waschtisch

- Balkon
- Abstellraum/Speis
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Waschmaschinenanschluss im gemeinsam genutzten Waschraum

Fußboden:

Parkett, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Vollbad, Einbauküche

Lage

Die Wohnung besticht durch ihre hervorragende und dennoch ruhige Lage im idyllischen Kurort Bad Abbach:

- Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Ärzte, Apotheken, Kinderbetreuungsstätten und die Schule sind fußläufig erreichbar
- Mehrere Spielplätze, die bekannte Kaiser-Therme sowie der Kurpark befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- Ausgezeichnete Verbindung mit dem Auto oder dem Bus nach Regensburg (ca. 15–20 Minuten) sowie nach Kelheim
- Sehr ruhige, angenehme und freundliche Hausgemeinschaft

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	73,70 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Sonniger Südbalkon

Exposé - Galerie



Auf dem Südbalkon



Großzügiger Wohn-/Essbereich

Exposé - Galerie



Großzügiger Wohn-/Essbereich



Voll ausgestattete Einbauküche



Bad mit Wanne, Dusche, WC

Exposé - Galerie



Flur mit Garderobe



Büro Schlaf- Kinderzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Speiss und Abstellraum



Blick aus dem Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Kellerabteil

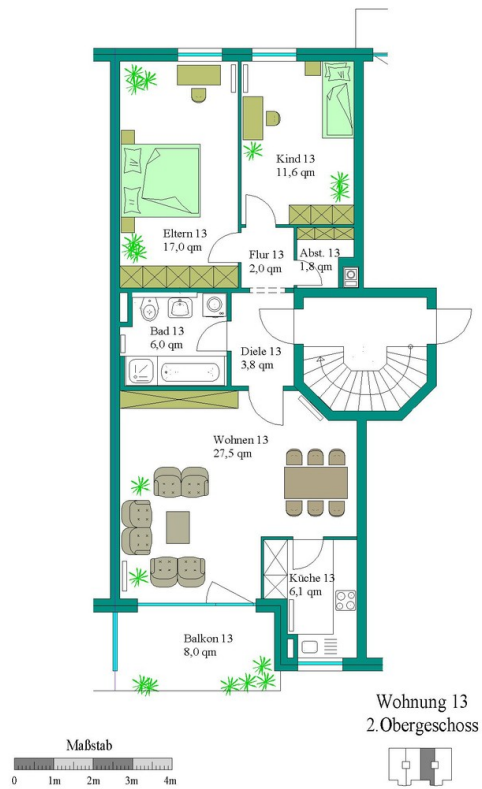


Waschküche

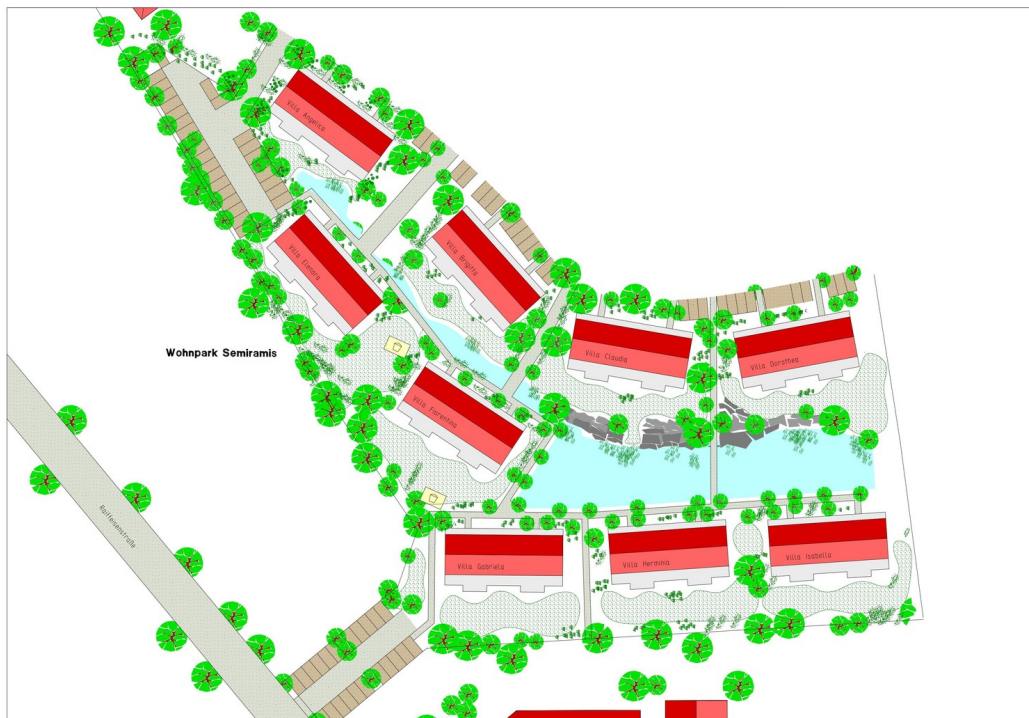


Tiefgaragenstellplatz

Exposé - Galerie



Grundriss



Überblick über die Wohnanlage

Exposé - Galerie

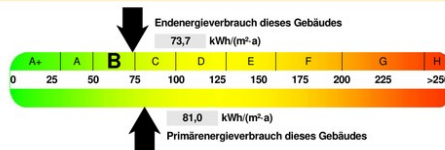
ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes ² Registriernummer ² BY-2018-002013461

3

Energieverbrauch

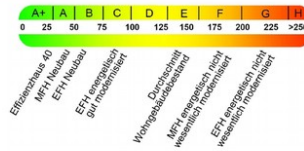


Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 73,7 kWh(m²·a)
 [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

von	bis	Energieträger ³	Primärenergiefaktor	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klimafaktor
01.01.2015	31.12.2017	Endgas E	1,10	333011	105070	227941	1,02

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.
 Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

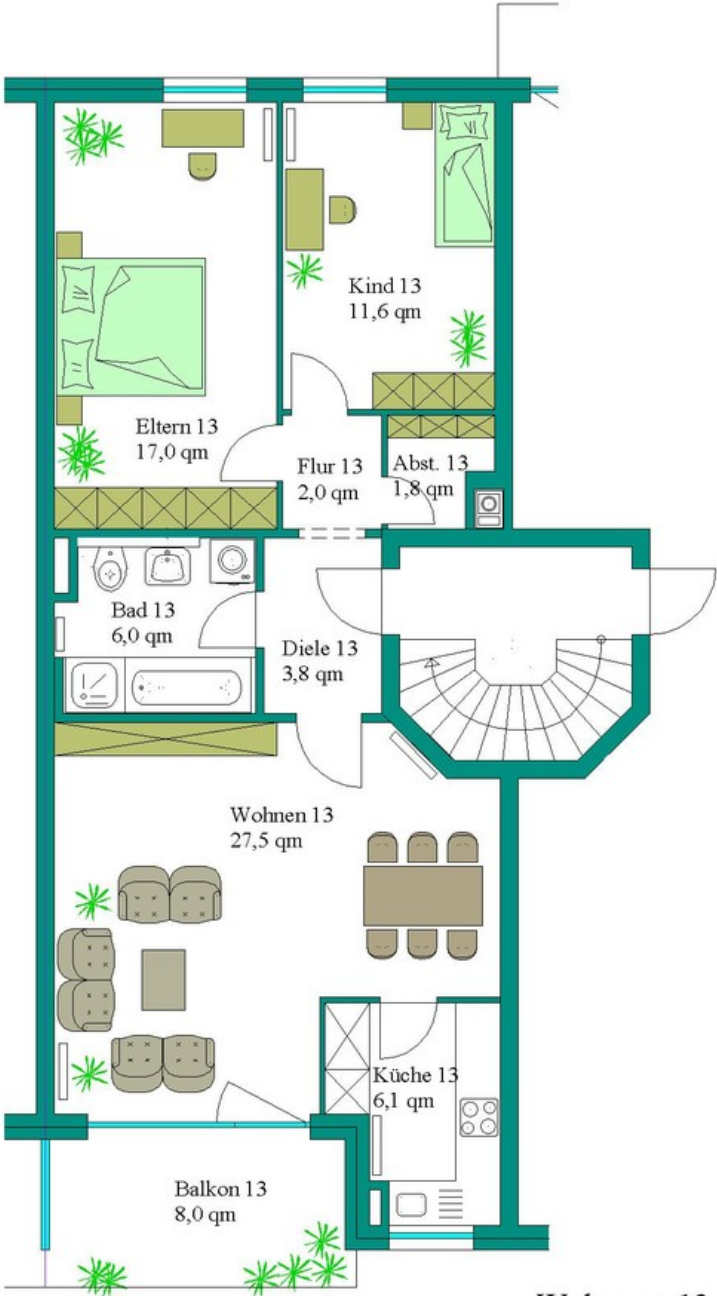
Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises ² siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises
³ gegebenenfalls auch Leerlandzuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh ⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

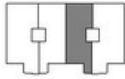
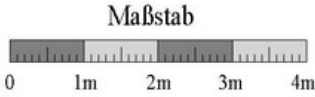
Hotgeroth Software, HS Verbrauchspass 3.3.3.3

Energieausweis

Exposé - Grundrisse



Wohnung 13
2. Obergeschoss



Grundriss