

# Exposé

## Wohnung in Hengersberg

### 3-Zimmer-Wohnung mit großem Südbalkon, Tiefgarage und besonderer Privatsphäre in Hengersberg



Objekt-Nr. OM-471063

#### Wohnung

Verkauf: **310.000 €**

Ansprechpartner:  
Kevin Nart

Wiesenweg 2  
94491 Hengersberg  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2017	Preis Garage/Stellpl.	32.500 €
Etagen	3	Hausgeld mtl.	238 €
Zimmer	3,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	84,00 m <sup>2</sup>	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	5,60 m <sup>2</sup>	Tiefgaragenplätze	1
Energieträger	Holzpellets	Stellplätze	1

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Diese hochwertige 3-Zimmer-Wohnung vereint modernes Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre in einer kleinen, gepflegten Wohnanlage mit nur sechs Parteien.

Auf rund 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein lichtdurchflutetes Zuhause mit großzügigem Wohn- und Essbereich, zwei gut geschnittenen Schlafzimmern sowie einem sonnigen Südbalkon mit ca. 15 m<sup>2</sup> Fläche. Dank der erhöhten Lage im Obergeschoss und der Tatsache, dass sich über der Wohnung keine weitere Wohneinheit befindet, genießen Sie ein besonderes Maß an Ruhe und Privatsphäre.

Das Herzstück der Wohnung bildet der offene Wohn-, Ess- und Kochbereich mit großen Fensterflächen und einem verglasten Eckbereich, der bereits in den Morgenstunden für eine angenehme Lichtstimmung sorgt. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den großzügigen Balkon, der ausreichend Platz für einen Esstisch, Lounge-Möbel oder entspannte Sonnenstunden bietet.

Neben dem Schlafzimmer steht ein weiteres Zimmer zur Verfügung, das sich ideal als Kinderzimmer, Homeoffice oder Gästezimmer nutzen lässt. Das Tageslichtbad überzeugt mit Badewanne, Dusche und moderner Ausstattung. Ein praktischer Abstellraum mit Anschlussmöglichkeiten für Waschmaschine und Trockner sorgt zusätzlich für Komfort im Alltag.

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Ein Tiefgaragenstellplatz sowie ein Außenstellplatz sind ebenfalls vorhanden und werden gemeinsam mit der Wohnung verkauft. Die Wohnung wurde im Jahr 2017 errichtet, seitdem durch den gleichen Mieter (Erstbezug) durchgehend bewohnt und befindet sich in einem sehr gepflegten, neuwertigen Zustand. Sie ist derzeit noch vermietet und wird zum 01.09.2026 frei, sodass sie sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger interessant ist.

Wichtiger Hinweis: Die auf den Bildern dargestellte Möblierung und Dekoartikeln sind nicht Bestandteil des Kaufangebots.

Die Wohnung wird ohne Einbauküche verkauft.

Kaufpreis Wohnung: 310.000 €

Tiefgaragenstellplatz: 20.000 €

Außenstellplatz: 12.500 €

Gesamtkaufpreis: 342.500 €

## Ausstattung

- Baujahr 2017
- 3 Zimmer
- ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ca. 15 m<sup>2</sup> Südbalkon
- KfW-55-Energiesparhaus
- Fußbodenheizung
- Tageslichtbad mit Dusche & Badewanne
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Elektrische Rollläden
- 3-fach verglaste Fenster

- Pellet-Zentralheizung
- Dezentrale Wohnraumlüftung
- Kellerabteil
- Tiefgaragenstellplatz
- Außenstellplatz
- Kleine Wohnanlage mit nur 6 Einheiten
- Ruhige Wohnlage
- Aktuell vermietet, frei ab 01.09.2026
- Keine Einbauküche enthalten
- Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Wichtiger Hinweis: Die auf den Bildern dargestellte Möblierung und Dekoartikeln sind nicht Bestandteil des Kaufangebots.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Wohnlage von Hengersberg, einer der beliebtesten Marktgemeinden im Landkreis Deggendorf. Die Umgebung verbindet die Vorzüge eines ruhigen Wohnstandorts mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und kurzen Wegen des täglichen Lebens. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Freizeit- und Sportangebote sind in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von der Nähe zur Natur mit vielfältigen Spazier-, Rad- und Erholungsmöglichkeiten direkt vor der Haustür.

Besonders attraktiv ist die hervorragende Verkehrsanbindung: Über die nahegelegene Autobahn A3 erreichen Sie Deggendorf, Passau und Regensburg in kurzer Zeit. Auch die A92 Richtung München ist schnell erreichbar. Dadurch eignet sich der Standort ideal für Berufspendler ebenso wie für Menschen, die naturnah wohnen und dennoch flexibel bleiben möchten. Hengersberg bietet eine hohe Lebensqualität, ein aktives Vereinsleben, vielfältige Gastronomie sowie eine gewachsene Infrastruktur. Die Kombination aus ruhigem Wohnen, guter Erreichbarkeit und einem attraktiven Umfeld macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger besonders interessant.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

