

# Exposé

## Wohnung in Bad Abbach

**Provisionsfrei: Kernsanierte 3-Zimmer-Wohnung mit grosser Dachterasse, Garage & Aussenstellplatz**



Objekt-Nr. OM-473199

**Wohnung**

Verkauf: **239.900 €**

93077 Bad Abbach  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1988	Zustand	saniert
Etagen	3	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	99,01 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Nutzfläche	132,37 m <sup>2</sup>	Garagen	1
Energieträger	Gas	Stellplätze	1
Preis Garage/Stellpl.	16.000 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	Nach Vereinbarung		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine großzügige, modern sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss in Bad Abbach bei Regensburg. Die Wohnung verfügt laut Flächenberechnung über ca. 99,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche inklusive anteilig berücksichtigter Dachterrasse.

Das besondere Highlight ist die große, teilweise überdachte Dachterrasse mit ca. 66,72 m<sup>2</sup> Gesamtfläche. Sie bietet viel Platz im Freien und erweitert den Wohnbereich gerade in den wärmeren Monaten auf sehr angenehme Weise.

Der Mittelpunkt der Wohnung ist der helle Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse. Zusätzlich verfügt die Wohnung über zwei Schlafzimmer, ein modernes Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche sowie eine praktische Nische im Flur mit Waschmaschinenanschluss.

Das Mehrfamilienhaus wurde 2023 umfassend entkernt und saniert. Auch die Wohnung selbst wurde im Innenbereich vollständig neu ausgebaut und präsentiert sich heute in einem modernen, gepflegten und zeitgemäßen Zustand.

Zur Wohnung gehören außerdem ein Kellerabteil, eine Einzelgarage und ein Außenstellplatz.

Die Wohnung ist aktuell vermietet und eignet sich daher besonders für Kapitalanleger, die eine gepflegte Immobilie mit laufenden Mieteinnahmen und besonderem Außenbereich suchen.

Der Verkauf erfolgt provisionsfrei für den Käufer direkt durch die Eigentümerin.

## Ausstattung

Wohnung & Grundriss:

- \* 1. Obergeschoss
- \* ca. 99,01 m<sup>2</sup> Wohnfläche laut Flächenberechnung
- \* ca. 132,37 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche laut Unterlagen
- \* 3 Zimmer
- \* heller Wohn-, Ess- und Kochbereich mit direktem Zugang zur Dachterrasse
- \* 2 Schlafzimmer
- \* modernes Tageslichtbad mit Walk-in-Dusche
- \* praktische Nische im Flur mit Waschmaschinenanschluss
- \* Kellerabteil

Dachterrasse & Stellplätze:

- \* große, teilweise überdachte Dachterrasse mit ca. 66,72 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- \* Dachterrasse mit 33,36 m<sup>2</sup> anteilig in der Wohnfläche berücksichtigt
- \* Einzelgarage
- \* Außenstellplatz

Sanierung & Innenausstattung:

- \* 2023 im Innenbereich entkernt und umfassend saniert
- \* erneuerte Elektroinstallation innerhalb der Wohnung
- \* erneuerte Wasser- und Abwasserleitungen innerhalb der Wohnung

- \* Vinylboden in den Wohnräumen
- \* moderne Fliesen
- \* neu erstelltes Badezimmer mit Sanitäranlagen
- \* moderne Walk-in-Dusche
- \* neue Innentüren
- \* neue Wohnungseingangstür
- \* erneuerte Wand- und Deckenflächen
- \* dreifach verglaste Fenster aus dem Jahr 2019

#### Objekt & Technik:

- \* Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 11 Wohneinheiten
- \* Betreuung durch Hausverwaltung
- \* zentrale Wasserenthärtungsanlage im Haus
- \* neue Heizungsanlage auf Flüssiggasbasis aus 2023
- \* Solarenergie zur Warmwasserunterstützung laut Energieausweis
- \* Energieausweis: Bedarfsausweis
- \* Endenergiebedarf: 76 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- \* Energieeffizienzklasse C
- \* wesentlicher Energieträger: Flüssiggas

Die Energieangaben stammen aus dem Energieausweis. Dort sind unter anderem Bedarfsausweis, Endenergiebedarf 76 kWh/(m<sup>2</sup>·a), Energieeffizienzklasse C, Flüssiggas und Baujahr Wärmeerzeuger 2023 angegeben.

#### Miete & Kapitalanlage:

- \* Wohnung ist aktuell vermietet
- \* aktuelle Kaltmiete inkl. Garage und Außenstellplatz: 980,00 € monatlich
- \* aktuelle Jahreskaltmiete inkl. Garage und Außenstellplatz: 11.760,00 €
- \* Staffelmietvertrag vorhanden
- \* ab 01.08.2026: 1.010,00 € monatliche Kaltmiete inkl. Garage und Außenstellplatz
- \* ab 01.08.2026: 12.120,00 € Jahreskaltmiete
- \* aktuelle Brutto-Mietrendite: ca. 4,49 %
- \* Brutto-Mietrendite ab 01.08.2026: ca. 4,63 %
- \* Angaben ohne Erwerbsnebenkosten und ohne nicht umlagefähige Kosten

#### Preisübersicht:

- \* Wohnung: 239.900 €
- \* Einzelgarage: 16.000 €
- \* Außenstellplatz: 6.000 €

Gesamtkaufpreis inkl. Garage und Außenstellplatz: 261.900 €

Garage und Außenstellplatz werden zusammen mit der Wohnung verkauft.

Sanierung & Verkauf:

\* provisionsfreier Verkauf direkt durch die Eigentümerin

\* Gewährleistung auf die im Rahmen der Sanierung 2023 erbrachten Bauleistungen gemäß notariellem Kaufvertrag

\* Gewährleistungsfrist hierfür: 5 Jahre

**Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller

## Sonstiges

Scharf Immoinvest GmbH

Schillerstr. 4

85139 Wettstetten

## Lage

Die Wohnung befindet sich in Bad Abbach bei Regensburg, in ruhiger Wohnlage, innerhalb eines umfassend sanierten Mehrfamilienhauses.

Bad Abbach ist ein bekannter Kurort an der Donau und bietet eine gute Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten, Gastronomie sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Kaiser-Therme sowie verschiedene Kur- und Gesundheitsangebote prägen den Standort zusätzlich und machen Bad Abbach zu einem attraktiven Wohnort im Raum Regensburg.

Eine Bushaltestelle befindet sich in der Nähe und bietet eine praktische Anbindung in Richtung Regensburg sowie umliegende Orte.

Durch die Nähe zu Regensburg ist die Lage sowohl für Kapitalanleger als auch für Eigennutzer interessant, die ruhiges Wohnen im Umland mit guter Erreichbarkeit suchen.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	76,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Große Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Schlaf-/Kinderzimmer



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie

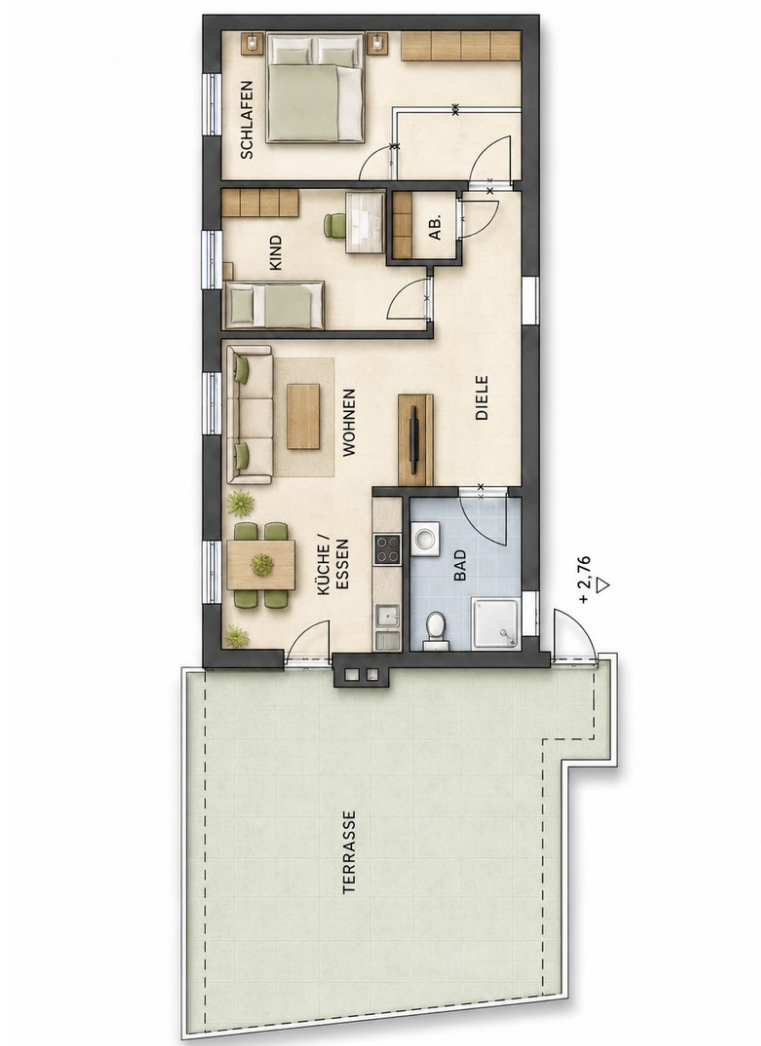


Flur



Schöne Dachterrasse

# Exposé - Galerie



# Exposé - Grundrisse



## Flächenü

### WOHNFLÄCHE

- 1 Wohn-/Kochbereich
- 2 Kinderzimmer
- 3 Schlafzimmer
- 4 Badezimmer
- 5 Diele
- 6 Dachterrasse (zu 1

**GESAMT**

### NUTZFLÄCHE

- 6 Dachterrasse  
(zu 1/2)

**WOHN-/NUTZFLÄCH**