2,5-Zimmer Etagenwohnung 990 € zur Miete Deggendorf, Deggendorf (Kreis)

Ich biete:

Erstbezug, Deggendorf – Angermühle

Erstklassige 2,5-Zimmer-Neubauwohnung mit EBK & Stellplatz - Top Energieeffizienz!

Objektbeschreibung

Traumhafter Neubau-Erstbezug ab Dezember 2026! Die barrierefreie Wohnung (Nr. 19) befindet sich im 2. Obergeschoss und ist bequem über einen Personenaufzug erreichbar. Auf rund 63 m^2 Wohnfläche überzeugt sie durch einen modernen Grundriss, hohe Energieeffizienz und eine zeitgemäße Ausstattung mit neuer Einbauküche und Parkettböden.

Der großzügige Wohn- und Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Große Fensterflächen sorgen für helle Räume und schaffen in Verbindung mit dem Balkon eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die Wert auf modernes und energieeffizientes Wohnen legen.

NACHHALTIGKEIT & MAXIMALE ENERGIEEFFIZIENZ: Hier sparen Sie bares Geld bei den Nebenkosten! Das Gebäude wird mit einer modernen Luftwärmepumpe beheizt. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach sowie das hochwertige Wärmedämmverbundsystem an der Fassade sorgen für minimalen Wärmeverlust und halten die laufenden Kosten spürbar gering.

PARKEN: Zur Wohnung gehört ein fester Außenstellplatz direkt an der Anlage.

AUSSTATTUNG IM DETAIL:

-Großzügiger Wohn- & Essbereich ca. 23m^2: Offener Schnitt mit direktem Zugang zum Balkon.

-Neue Einbauküche inkl. E-Geräte ca. 8m^2: Hochwertige Küche mit Siemens-Geschirrspüler, Backofen, Cerankochfeld und Dunstabzug.

-Sonniger Süd-West-Balkon ca. 4m^2: Perfekt ausgerichtet, um mittags bis abends die Sonne zu genießen.

-Tageslichtbad ca. 6m^2: Modern gefliest mit ebenerdiger Dusche und elektrischem Handtuchheizkörper.

-Helles Schlafzimmer ca. 14m^2: Bietet optimal Platz für ein Doppelbett und eine große Schrankwand.

CONFIDENTIAL

-Praktischer Abstellraum: für Stauraum und Haushaltsgeräte.

KOMFORT & TECHNIK:

-Fußbodenheizung in allen Wohnräumen

-Elektrische Fenster-Rollläden

-Dezentrale Wohnraumlüftung für ein stets perfektes Raumklima

-Hochwertiger Parkettboden & integrierte Netzwerkdosen

-Rauchwarnmelder installiert

-Barrierefreier Zugang: Komfortabler Personenaufzug im Gebäude.

ECKDATEN & MIETKONDITIONEN (Monatlich):

-Nettokaltmiete Wohnung: 1.010,00 € (16€/qm)

-Nebenkosten: 150,00€

-Heizkosten: 80,00€

-Nutzungsgebühr Einbauküche: 60,00 €

-Stellplatz: 50,00 €

Warmmiete: 1.350,00 €

Mietbeginn: Ab Mitte Dezember möglich (Erstbezug)

Kaution: 3 Nettokaltmieten

Nebenkosten und Heizkostenvorauszahlung wurden mangels vorliegendem Wirtschaftsplan geschätzt und werden nach Vorliegen der ersten Jahresabrechnung entsprechend angepasst.

LAGE & ANBINDUNG:

Die Wohnanlage befindet sich in der **Angermühle 11 in Deggendorf**.

Die Lage verbindet ruhiges Wohnen mit einer sehr guten Verkehrsanbindung:

- wenige Minuten zur Innenstadt
- schnelle Anbindung an A3 und A92
- Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung
- Ärzte, Schulen und Kindergärten schnell erreichbar
- Nähe zur Donau und zum Bayerischen Wald
- idealer Ausgangspunkt für Pendler Richtung München, Regensburg und Passau

CONFIDENTIAL





CONFIDENTIAL



2. Obergeschoss

WOHNUNG 19

2-Zimmer-Wohnung mit Loggia	
Wohnen/Kochen/Essen	22,96 m²
Schlafen	13,98 m²
Küche	8,17 m²
Bad	5,83 m²
Diele/Garderobe	5,56 m²
Balkon/Loggia	3,83 m²
Wohnfläche	ca. 62,81 m²

Süd-West Balkon

CONFIDENTIAL





CONFIDENTIAL