

Exposé

Dachgeschosswohnung in Regen

2,5-Zimmer DG-Wohnung in ruhiger Lage Stadt Regen/ Bayerischer Wald



Objekt-Nr. OM-290930

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **145.000 €**

Telefon: 0151 17134802

94209 Regen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1994	Übernahme	sofort
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	2,50	Schlafzimmer	1
Wohnfläche	58,50 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	14.500 €	Tiefgaragenplätze	1
Hausgeld mtl.	176 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

In einer beliebten ruhigen Wohnanlage, bestehend aus mehreren Häusern, befindet sich diese schöne 2,5 Zimmer-Dachgeschosswohnung (mit Sichtdachstuhl) in einem Haus mit nur acht Wohnungen und direktem Zugang aus der Tiefgarage.

Aus dem Wohnzimmer mit bodentiefen Fenstern hat man einen schönen Weitblick über den Bayerischen Wald. Neben dem Schlafzimmer gibt es einen kleinen separaten Abstellraum sowie einen weiteren Ankleideraum, der zum hellen Badezimmer mit Wanne, zwei Waschbecken und grossem Heizkörper führt.

Alle Räume sind lichtdurchflutet durch moderne Dachfenster, die auch geöffnet werden können.

Zur Wohnung gehört auch ein eigenes absperresbares Kellerabteil, sowie ein eigener Anschluss für die Waschmaschine/ Trockner im Waschkeller. Ein Anschluss ist aber auch in der Wohnung im Bad vorhanden.

Ausstattung

Alle Räume sind mit hochwertigen Laminatböden ausgestattet, Flur, Küche und Bad mit Fliesenböden. Eine moderne Einbauküche ist bereits vorhanden und komplett mit neuen Elektrogeräten ausgestattet (Kühlschrank, Herd/ Ceran, Spülmaschine). Sämtliche Lichtschalter und Steckdosen wurden durch eine hochwertige Serie ersetzt.

Die Wohnung ist sehr gepflegt und vermittelt mit dem in allen Räumen sichtbaren Holzdachstuhl und seinen Raumhöhen eine angenehme Wohnatmosphäre.

Fußboden:

Laminat

Weitere Ausstattung:

Wintergarten, Keller, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung kann mit oder ohne den vorhandenen TG-Stellplatz erworben werden. Der zusätzliche Erwerb des Stellplatzes zum Preis von 14.500 EUR wird empfohlen, da es von dort nur wenige Meter zum direkten Hauszugang bzw. eigenen Kellerbereich sind.

Lage

Die Stadt Regen mit ihren rund 11.000 Einwohnern liegt im Herzen des Bayerischen Waldes am gleichnamigen Fluss "Regen". Ausflugsmöglichkeiten in die Umgebung und zahlreiche kulturelle Veranstaltungen machen Regen zu einem beliebten Wohnort.

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Lage, und doch können innerhalb weniger Minuten Kindergärten, Schulen, Ärzte, Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Lebens bequem erreicht werden. Busanbindung vorhanden. Die Stadt Regen ist verkehrsgünstig gelegen: Die Waldbahn verbindet Regen mit Plattling (ICE-Anschluss) und Bayrisch Eisenstein, so dass sowohl mit der Bahn als auch den Bundesstrassen das Umland und die weiteren Städte und Metropolen wie Deggendorf, Passau oder Regensburg und weitere gut erreichbar sind.

Und der Deggendorfer Golfclub Rusel - einer der schönsten Golfplätze Bayerns - ist sogar nur 15 Minuten entfernt!

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	99,99 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Panoramablick



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Küche



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Ankleide



Ankleidezimmer



Hauseingang

Exposé - Grundrisse

Dachgeschoß

