

Exposé

Dachgeschosswohnung in Oberhatzkofen

Großzügige, helle 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Einbauküche, Balkon und Garten von privat



Objekt-Nr. **OM-292922**

Dachgeschosswohnung

Vermietung: **970 € + NK**

Ansprechpartner:
Markus Brummer

Hochleite 8
84056 Oberhatzkofen
Bayern
Deutschland

Baujahr	1970	Übernahmedatum	01.06.2024
Etagen	2	Zustand	gepflegt
Zimmer	4,00	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	125,00 m ²	Badezimmer	1
Nutzfläche	10,00 m ²	Etage	2. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Summe Nebenkosten	220 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	2.910 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese attraktive, hochwertige Dachgeschosswohnung in Oberhatzkofen in der zweiten Etage zeichnet sich durch eine gehobene Innenausstattung aus und kann frühestens ab dem 01.06.2024 bezogen werden.

Die Wohnung ist mit einer neuwertigen Einbauküche ausgestattet, 4 Jahre alt, und in der Miete enthalten.

Die Bilder zeigen die Ausstattung des aktuellen Mieters, diese Ausstattung ist nicht enthalten.

Neben vier schönen Zimmern zählen zu der Wohnung ein Badezimmer, ein separates Gäste-WC, eine Küche und ein Abstellraum.

- Das großzügige und helle Wohnzimmer ist mit Holzparkett ausgestattet und hat einen direkten Zugang zum großen Balkon mit Blick in das schöne Laabertal Richtung Westen.

- Das Schlafzimmer 1, mit einer großzügigen Dachgaube über die gesamte Zimmerbreite und auch mit Holzparkett ausgestattet, kann alternativ als lichtdurchflutetes Büro mit Südausrichtung verwendet werden.

- Die Schlafzimmer 2 und 3 wurden neu renoviert und eignen sich mit dem hellen Laminatboden hervorragend als Kinderzimmer oder Büroräume.

- Das Bad ist in hochwertigem Jura-Marmor mit Eckbadewanne, Dusche, Toilette, Bidet und Waschbecken ausgestattet. Anschlüsse für die Waschmaschine sind vorhanden.

Eine Besonderheit ist, dass es nicht nur einen großen Balkon gibt, sondern Sie auch einen eigenen Gartenteil am Haus zu Ihrer Erholung nutzen können.

Die gesamte Wohnung ist durchgängig mit Fußbodenheizung ausgestattet.

Zusätzlich zum Abstellraum kann der Spitzboden als Lagerfläche genutzt werden, dieser ist alleinig für die Dachgeschosswohnung über den internen Flur zugänglich.

Ihnen stehen außerdem ein Garagen-Stellplatz und zusätzlich ein Außen-Stellplatz für Ihre Autos zur Verfügung, diese sind im Mietpreis inbegriffen.

In jeder Wohnung ist ein Kabel-Anschluss für TV und Internet vorhanden. Die Internetgeschwindigkeit beträgt bis zu 1000 Mbit/s und ermöglicht somit Arbeiten von zuhause und gleichzeitig TV oder Spiele ohne jegliche Einschränkungen. Ab 2025 steht voraussichtlich zusätzlich eine Glasfaserleitung zur Verfügung.

Ein aktueller Energieausweis liegt vor.

Haustiere bitte in vorheriger Abstimmung mit dem Vermieter, Hunde sind nicht erwünscht.

Besichtigungstermine finden voraussichtlich am Samstag Vormittag statt. Jeder Interessent bekommt eine individuelle Besichtigungszeit von ca. 30 Minuten mit dem Vermieter, es finden keine Massenbesichtigungen statt. Es wird um aussagekräftige Bewerbungen gebeten.

Ausstattung

Das Gebäude wurde kontinuierlich modernisiert und befindet sich in hochwertigem Zustand.

Fußboden:

Parkett, Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Vollbad, Einbauküche, Gäste-WC

Lage

Das Objekt befindet sich in ruhiger Lage in einem Wohngebiet in Oberhatzkofen.

Ein Kindergarten ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. In geringer Entfernung von ca. 2 km befinden sich sowohl die Grund- und Mittelschule als auch eine Realschule. Die umliegenden Gymnasien sind mit dem Bus gut erreichbar.

Im nahegelegenen Rottenburg an der Laaber finden sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den alltäglichen Gebrauch.

Landshut und Regensburg befinden sich in geringer Reichweite.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	117,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Haus Straßensicht

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 6



Wohnzimmer Bild 5

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 1



Wohnzimmer Bild 2

Exposé - Galerie



Wohnzimmer Bild 4



Badezimmer Badewanne

Exposé - Galerie



Badezimmer Dusche



Badezimmer Toilette/Bidet

Exposé - Galerie



Flur geräumig



Schlafzimmer 1 Eingang



Schlafzimmer 1 Bettbereich

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 Eingang



Schlafzimmer 2 Bett

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 Schrank



Schlafzimmer 3

Exposé - Galerie



Küchenzeile



Küche

Exposé - Galerie

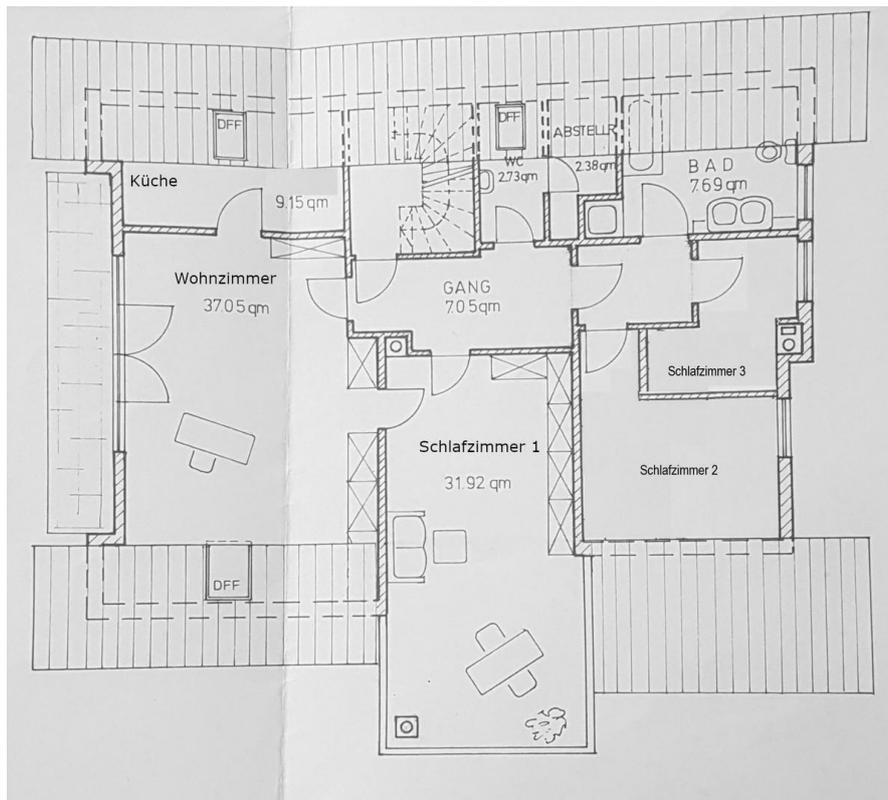


Gäste-WC Toilette und Pissoir



Garten DG

Exposé - Grundrisse



Grundriss DG