

# Exposé

## Wohnung in Beratzhausen

### 3,5 Zimmer Wohnung ruhige Lage mit Balkon



Objekt-Nr. OM-293995

#### Wohnung

Vermietung: **755 € + NK**

Ansprechpartner:  
Bäuml A.

93176 Beratzhausen  
Bayern  
Deutschland

|                   |          |              |                |
|-------------------|----------|--------------|----------------|
| Baujahr           | 1984     | Übernahme    | sofort         |
| Etagen            | 2        | Zustand      | modernisiert   |
| Zimmer            | 3,50     | Schlafzimmer | 2              |
| Wohnfläche        | 80,47 m² | Badezimmer   | 1              |
| Energieträger     | Öl       | Etage        | 1. OG          |
| Summe Nebenkosten | 250 €    | Garagen      | 1              |
| Mietsicherheit    | 2.160 €  | Heizung      | Zentralheizung |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Das 6-Parteienhaus liegt in ruhiger Höhenlage in Beratzhausen. Die Wohnung liegt im 1.OG. und wurde 2023/24 modernisiert.

Die Räumlichkeiten sind schön hell und großzügig geschnitten. Die Küche ist mit dem Esszimmer verbunden. Es stehen zwei Schlafzimmer, ein Wohnzimmer mit anschließendem Balkon in Süd-West Ausrichtung mit weitem Blick ins Freie zur Verfügung.

Das Tageslichtbad ist mit einer ebenerdigen Dusche ausgestattet. Ein separates Gäste-WC ist zusätzlich vorhanden. Ein abschließbarer Kellerraum sowie eine Garage sind im Mietpreis bereits enthalten.

Eine Gartennutzung ist ebenso möglich.

## Ausstattung

Erstbezug nach Sanierung/Modernisierung:

Neu:

- Verbesserung der Isolierung der Außenwände bei den Heizkörpern;
- Neue 3-fach verglaste Kunststofffenster;
- Böden: Eiche Vinyl;
- Zimmertüren in Weiß;
- Erneuerung Elektroinstallation;
- Erneuerung Sanitärinstallation;
- Badezimmer Fliesen und Einrichtung incl. Waschmaschinenanschluss;
- Gäste-WC Fliesen und Einrichtung;

Durch diese Maßnahmen sind die Energiekosten geringer als im Energieausweis angegeben, da dieser im Jahr 2017 erstellt wurde und ein neuer erst im Jahr 2027 erstellt wird.

- VDSL möglich;
- Gemeinschaftsräume: Trockenraum;
- Hausverwaltung vorhanden;

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

## Lage

Die Innenstadt ist fußläufig zu erreichen.

In Beratzhausen befinden sich die Grundschule, vier Kindergärten und ein Hort. Die weiterführenden Schulen, Mittelschule, Realschule und Gymnasium befinden sich nur 10 Minuten entfernt. Mit den ÖPNV sind diese gut zu erreichen.

Im Markt Beratzhausen befinden sich sämtliche Grundversorger wie Bäcker, Metzger, Discounter, Apotheken und Ärzte.

Mit Sport- und Freizeitmöglichkeiten direkt vor der Haustür war es noch nie einfacher, aktiv zu bleiben. Nutzen Sie die Möglichkeiten des öffentlichen beheiztes Freibads in der Nähe, wo

Sie Bahnen schwimmen, Sonne tanken oder einfach nach einem langen Tag entspannen können. Zusätzlich existiert ein aktives Vereinsleben.

Der Markt verfügt über gute Verkehrsanbindungen, die Anbindung nach Regensburg (ca. 30 km) bzw. Nürnberg (ca. 70 km) erfolgt über die A3. Die Bahnanbindung Richtung Regensburg und Nürnberg ist hervorragend, der Bus verkehrt regelmäßig.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 126,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



Außenansicht Haustür

# Exposé - Galerie



Flur



Schlafzimmer 1

# Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



# Exposé - Galerie



Kind / Büro



Gäste WC

# Exposé - Galerie



Bad 1



Bad 2



# Exposé - Galerie



Bad 3



Esszimmer 1

# Exposé - Galerie



Esszimmer 2



Küche 1

# Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

# Exposé - Galerie



Speiß 1



Speiß 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 1



Wohnzimmer 2

# Exposé - Galerie



Wohnzimmer 3



Balkon



# Exposé - Galerie



Keller



Garage

# Exposé - Grundrisse

