Exklusive 4-Zimmer Wohnung in Haselbach



SiWiGaEGIS20260611

94354 Haselbach
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Erdgeschoss
PLZ	94354
Ort	Haselbach
Wohnfläche	ca. 183 m^2
Anzahl Zimmer	4
Kaltmiete	1.600,00 €
Provision	Provisionsfrei für den Mieter
Kaution	4000 €
Netto Kaltmiete	1.600,00 €
Nebenkosten	400,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Miete gesamt	2.000,00 €
Energieeffizienzklasse	A+
Baujahr	2023
Zustand	neuwertig
Energieausweis	EAW B, Bj. 2023, 22,20 EVK, gültig bis 20.09.2033, EEK A+
Befeuerung	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Gas, Solar
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung, Schwedenofen
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplatzart	Carport
Küche	Einbauküche
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Ost, Süd, West
Fahrradkeller	gemeinschaftlicher Fahrradkeller
Kabel Sat TV	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Gartennutzung	Ja
Kamin	Ja

Ansprechpartner

Herr Simon Wiesmüller

Selbständiger Makler

Schulstraße 16
94354 Haselbach

Mobil: 0151 29 150 400
E-Mail: s.wiesmueller@immobilien-straubing.de
Homepage: www.bavarian-property.de

Beschreibung

Die hier angebotene Erdgeschosswohnung befindet sich in einem Mehrgenerationenhaus in Haselbach. Sie besticht durch die äußerst großen, offen gestalteten Wohnräume. Von der Terrasse gelangt man in den Garten und hat einen wunderbaren Blick in den gegenüberliegenden Wald. Auf der Ostseite des Hauses liegt der sehr große Balkon.

Die Wohnung ist leer und kann sofort bezogen werden. Nach Absprache mit dem Vermieter kann auch noch ein zweites Bad eingebaut werden. Hierzu würde ein Teil des Büro's abgetrennt.

Im Haus befinden sich insgesamt sechs Wohneinheiten.
Außerdem ist im Haus auch ein repräsentativer Gemeinschaftsraum sowie ein großer Garten zur Nutzung nach Absprache vorgesehen.

Alle Wohneinheiten sind komplett barrierefrei, per Aufzug erreichbar und gehoben ausgestattet. (aufwendige Beleuchtung, Echtholzfußboden, hochwertigste Fliesen, Bad mit Comfort-WC usw..)

Im Untergeschoss sind alle technischen Einrichtungen, sowie Kellerabteile untergebracht. Ladestationen für E-Autos und eine Hybrid-Wärmepumpe sind nur Auszüge der sehr durchdachten Ausstattung.

Es sind insgesamt 12 Stellplätze unter dem Carport verfügbar. Ein Stellplatz kann für 50,-€ gemietet werden.

Lage

Haselbach liegt im vorderen Bayerischen Wald zwischen Straubing und Cham, ca. 3 km von Mitterfels entfernt.

Das Objekt selbst befindet sich äußerst ruhig gelegen in einer Anwohnerstraße. Durch das Hanggrundstück hat man einen perfekten Blick über den Ort sowie in den Bayerischen Wald.

Bildung:
Es gibt folgende Einrichtungen vor Ort
* Kindergarten
* Volksschule (Grundschule im Ort, Mittelschule in Mitterfels)

Weiterführende Schulen sind in der Stadt Bogen oder Straubing vorhanden.

Versorgung: Geschäfte des täglichen Bedarfs, Tankstelle, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind am Ort oder in der näheren Umgebung reichlich vorhanden.

Freizeit: Wer die lokalen Kultur- und Freizeitangebote nutzt wird kaum etwas vermissen. Vor allem Vereine bieten für fast jeden eine interessante Betätigung und Anschluss an die hier lebende Bevölkerung. Mit Sport, Musik, Theater, Natur und Umwelt bietet Haselbach und Umgebung zahlreiche Möglichkeiten.

Verkehrsanbindung: Die Nähe zur Autobahn A3 (9 km - 10 Min.), zu den Städten Straubing (ca. 19 km - 20 Min.) und Regensburg (ca. 45 km, BAB - 35 Min.) mit guten Bahnverbindungen, zum Regionalflugplatz in Straubing Wallmühle (ca. 23 km - 25 Min.) und zum Flughafen München II (ca. 135 km, großteils Autobahn - 1,25h) bietet eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung.

Objekttitel

Exklusive 4-Zimmer Wohnung in Haselbach

Ihr Ansprechpartner

Herr Simon Wiesmüller

Selbständiger Makler

Schulstraße 16

94354 Haselbach

Mobil: 0151 29 150 400
Homepage: www.bavarian-property.de
E-Mail: s.wiesmueller@immobilien-straubing.de

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Der Makler weist darauf hin, dass er auch für den Verkäufer / Vermieter provisionspflichtig tätig ist.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder selbständige Bavarian Property Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform") bereitstellen. Diese finden Sie unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/

Unsere E-Mail Adresse lautet: info@bavarian-property.de