

Exposé

Penthouse in Langquaid

4-Zimmer Wohnung mit Dachterrasse und eigenem Eingang



Objekt-Nr. **OM-226331**

Penthouse

Vermietung: **1.150 € + NK**

84085 Langquaid
Bayern
Deutschland

Baujahr	2020	Miete Garage/Stellpl.	60 €
Etagen	2	Mietsicherheit	3.450 €
Zimmer	5,00	Übernahme	sofort
Wohnfläche	115,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	140,00 m ²	Schlafzimmer	3
Energieträger	Holz	Badezimmer	2
Nebenkosten	100 €	Etage	2. OG
Heizkosten	170 €	Carports	1
Summe Nebenkosten	270 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Vermietet wird die vor vier Jahren fertiggestellte Penthouse-Wohnung mit herrlichem Ausblick, eigenem Eingang. Hier lebt man wie in einem eigenen Haus, alles auf einer Ebene, hell und modern.

Die Wohnung besticht mit vielen Vorteilen. Fussbodenheizung in allen Räumen, 2 Bäder, 3 Schlafzimmer/Arbeitszimmer und zusätzlich noch ein weiteres Ankleidezimmer.

Das Wohnzimmer mit Fenstern zu drei Seiten, Ost - Süd und West ist immer taghell, da die große Fensterfront mit 3-fach-Verglasung Tageslicht ohne Grenzen bietet.

Hochwertige Ausstattung mit Parkett in allen Wohn- und Schlafräumen, Granit in Flur und Küche, sowie deckenhoch geflieste Bäder - eines mit Badewanne und das andere mit sehr großer Dusche - sind Räume mit großem Wohlgefühlcharakter.

Der Küchenbereich ist durch eine Theke im Wohnraum abgetrennt und direkt daneben befindet sich ein großer Abstellraum.

In allen Zimmern sind energiesparende LED-Einbauleuchten montiert, die noch durch eigene Deckenleuchten ergänzt werden können.

Hochwertige Isolierung mit Holzfaserdämmmatten und Innenisolierung der Aussenwände garantieren ein angenehmes Wohnklima auch für Allergiker.

Die 28 qm große Dachterrasse auf der Westseite mit einem herrlichen Ausblick bietet Raum zur Entspannung vom Alltag.

Zusätzlich kommt ab Frühjahr 2025 noch ein kleiner eigener Gartenanteil hinzu.

Das Haus wird überwiegend mit erneuerbarer Energie - Solaranlage und Holz - beheizt. Nur an Randzeiten wird die neue Ölheizung (BJ 2021) benötigt.

Die Wohnung ist sofort verfügbar.

Die Küche ist im Mietpreis enthalten.

Backofen und Kühlschrank sind neu.

Insgesamt sind nur 3 WE im Objekt.

Ausstattung

Die hochwertig ausgestattete Wohnung hat einen einzigartigen Zuschnitt mit drei Schlafzimmern, zwei Tageslichtbädern und einem großen lichtdurchfluteten Wohnraum mit angrenzender Küche.

Zusätzlich ist noch ein eigenes Ankleidezimmer vorhanden, das auch als Arbeitszimmer genutzt werden könnte.

Ein Abstellraum neben der Küche bietet genügend Platz für Vorräte und Hausgeräte. Über eine Zugtreppe ist der Spitzboden - ebenfalls isoliert und begehbar - ca. 50 qm Bodenfläche zum Abstellen vorhanden.

Die Fußböden werden in der gesamten Wohnung beheizt und in den Bädern sind noch Handtuchheizkörper vorhanden.

In allen Räumen sind versenkte LED- leuchten eingebaut.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Sonstiges (s. Text)

Weitere Ausstattung:

Dachterrasse, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Rauchen ist nur im Freien auf der Terrasse erlaubt.

Keine Hundehaltung.

Die Wohnung ist maximal für 4 Personen geeignet.

Langfristige Mieter werden bevorzugt.

Nur Mieter mit Erwerbseinkommen/Selbständige/Rente/Pension usw. kommen in Betracht.

Folgende Unterlagen wie

Schufa-Auskunft

Einkommensnachweis

Vorvermieternachweis

Mieterselbstauskunft

sind erforderlich.

Lage

Langquaid mit sehr guter Infrastruktur, Ärzte, Apotheken, Metzger, Bäcker und Supermärkte sind alle vorhanden.

Kita und Schulen sind bis zum Gymnasium vorhanden.

Gute Verkehrsanbindung nach München, Landshut und Nürnberg über die Autobahn bzw. Bundesstraßen.

Rottenburg, Schierling, Abensberg ist alles in rund 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Fahrzeit nach Regensburg ca. 30 Minuten und Ingolstadt 40 Minuten mit dem Auto.

Zugverbindungen nach München oder Nürnberg sind über Abensberg oder Eggmühl in ca. 10 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	75,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Deckenbeleuchtung Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Küche von 2023 Nolte



Küchentheke

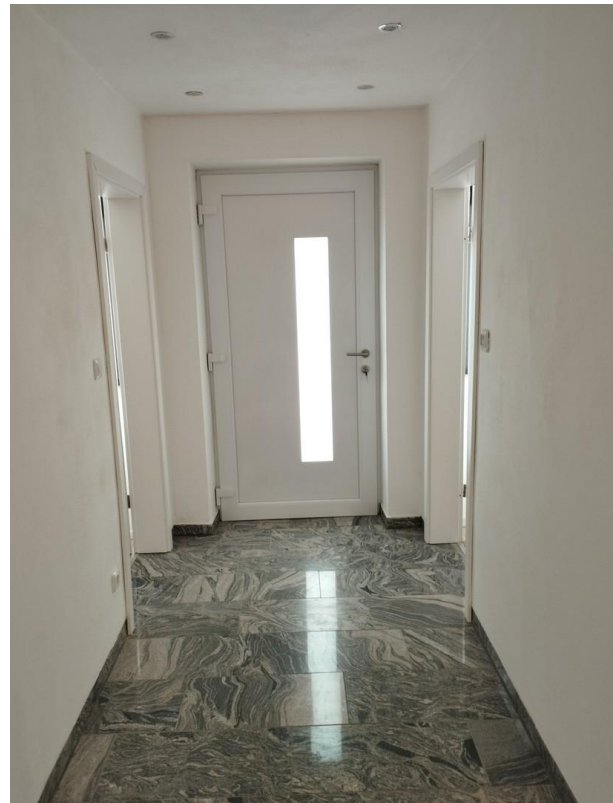
Exposé - Galerie



Küche mit Kühl-Gefrierschrank



Eigener Eingang



Flur

Exposé - Galerie



Dachterrasse



Zimmer/Büro 1

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2



Schlafzimmer 3



Dusche, WC WM Stellplatz

Exposé - Galerie



Bad mit Wanne, WC, Waschtisch



Bad mit Wanne, WC, Waschtisch

Exposé - Galerie



Abstellraum neben Küche



Ankleidezimmer



vollisolierter Dachboden 50 qm