

# Exposé

## Wohnung in Frontenhausen

### Möblierte Wohneinheiten zu Vermieten für Familien oder Paare



Objekt-Nr. **OM-283333**

#### Wohnung

Vermietung: **1.200 € + NK**

Ansprechpartner:  
EKA-REAL-ESTATE GMBH

84160 Frontenhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1900	Zustand	modernisiert
Etagen	3	Schlafzimmer	1
Zimmer	6,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	70,00 m <sup>2</sup>	Etage	1. OG
Energieträger	Holz	Garagen	1
Mietsicherheit	3.600 €	Stellplätze	2
Übernahme	sofort	Heizung	Sonstiges

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ein Vollmöbliertes Haus aufgeteilt in 3 WEH steht zur Vermietung aus.

Das Haus können wir als ganzes vermieten oder nach Bedarf als separate Wohnungen.

Aufteilungen der einzelnen WEH:

Erdgeschoss: Flur/ WC, Kochen, Speis, Wohnen, Schlafen, Bad = ca. 62,28 m<sup>2</sup>

Miete Beträgt kalt: 1100€ (siehe Grundriss EG) Bilder auf Anfrage

Obergeschoss: Flur, Kochen+Essen, Wohnen, Schlafen, Bad = ca. 70,14 m<sup>2</sup>

Miete Beträgt kalt: 1200€ (siehe Grundriss OG)

Dachgeschoss: Flur, Bad, Wohnen, Schlafen, Schrägen antlg. = ca. 25,16 m<sup>2</sup>

Miete Beträgt kalt: 850€ (siehe Grundriss DG) Bielder auf Anfrage

-----  
Zum Vermieten steht ein zentral und dennoch sehr ruhig am Ortsrand gelegenes Reiheneckhaus in Frontenhausen. Genau das richtige nach einem anstrengenden Arbeitstag. Das genaue Baujahr der Immobilie ist nicht bekannt und wird im Energieausweis mit ca. 1900 angegeben. Das Grundstück ist mit ca. 304 m<sup>2</sup> so groß, dass man bequem Platz für einen kleinen sonnigen Garten mit Südwest-Ausrichtung sowie Garage und Carport hat.

Gemäß vorliegender Pläne aus dem Jahre 1958 wurde das Haus als Einfamilienhaus auf E + 1 geplant und genutzt, eignet sich aber aufgrund der derzeitigen Grundrissgestaltung für bis zu drei Parteien.

Es wurde bereits einiges an Erneuerungen dieses Jahr 2021 umgesetzt.

Interessiert? Kontaktieren Sie uns per Email-Anfrage.

## Ausstattung

Die wichtigsten Ausstattungsmerkmale und erfolgten Maßnahmen im Überblick:

- ca. 50 cm Außenmauerwerk im EG, kein Keller,
- Estrich & Bodenplatte im EG ca. 2000
- im ganzen Haus würden neue Böden verlegt in modernen Design Neu 2021
- etwas unterdurchschnittliche Deckenhöhe
- Holz-Isolierglasfenster, im OG Kunststoff-Isolierglasfenster aus ca. 2020
- Heizung: aktuell Kachelofen mit Stückholz und Infrarotheizung Neu 2021
- Warmwasserbereitung derzeit über Stückholz oder Elektroboiler Neu 2021
- ca. 2015 Bad EG und DG renoviert, Bad OG und Gäste-WC Neu 2021
- Fassade gestrichen Neu 2021
- OG Terrassen Verkleidung Neu 2021
- Terrasse EG 2021
- komplettes Haus innen Renoviert Neu 2021
- Einbauküche EG und DG Neu 2021

**Fußboden:**

Laminat, Fliesen

**Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Garten, Duschbad, Einbauküche, Gäste-WC, Kamin

## Lage

Der Markt Frontenhausen liegt reizvoll im landschaftlich schönen Vilstal. Die Vils nimmt durch Frontenhausen einen romantischen Schleichweg und durchwandert das Erholungsgebiet Mittleres Vilstal. Der Vilstalsee, fünf Kilometer entfernt, mit seinen Anlagen leistet für die Naherholung und auch für den Fremdenverkehr einen wesentlichen Beitrag. Frontenhausen erfüllt in sozialer, kultureller und wirtschaftlicher Hinsicht sämtliche Anforderungen. Neben der Grund- und

Hauptschule besitzt Frontenhausen auch einen Kindergarten sowie ein Pflegeheim. Der Ort wächst durch die gezielte Wohngebietsausweisung kontinuierlich gegen Süden. In Frontenhausen herrscht auch eine rege Gewerbetätigkeit. Die nahen Großbetriebe wie BMW in Dingolfing und Mann & Hummel in Marklkofen gewähren einen sicheren Arbeitsplatz.

Zahlreiche gesellschaftliche Aktivitäten drücken sich durch das Vorhandensein der fast 50 Vereine aus.

\*\*\*Highlights des Ortes Frontenhausen...\*\*\*

"Kaiserschmarrndrama" bringt Eberhofer-Fieber nach Frontenhausen

Als Kulisse für die Eberhofer-Krimis ist das beschauliche niederbayerische Frontenhausen praktisch über Nacht berühmt geworden. Weil immer mehr Filmtouristen den Drehort besuchen, beschreitet der Markt im Landkreis Dingolfing-Landau jetzt neue Wege.

Inzwischen kommen Filmtouristen aus ganz Deutschland, Österreich und der Schweiz, um die Drehorte und den Franz-Eberhofer-Kreisverkehr zu sehen – den bekanntesten Kreisverkehr in der deutschen Filmgeschichte. Der Tourismusverband Ostbayern mutmaßt sogar, es handele sich um den "wohl bekanntesten Kreisverkehr Deutschlands". Inzwischen stehen mittendrin und überlebensgroß Dorfpolizist Franz Eberhofer und sein Kumpel Rudi Birkenberger verewigt in Stahl im Kreisverkehr.

**Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	360,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	H

## Exposé - Galerie



OG Essbereich

# Exposé - Galerie



OG Wohnen



OG Schlafbereich/ Wohnbereich

# Exposé - Galerie



OG Schlafen



OG Schlafen

# Exposé - Galerie

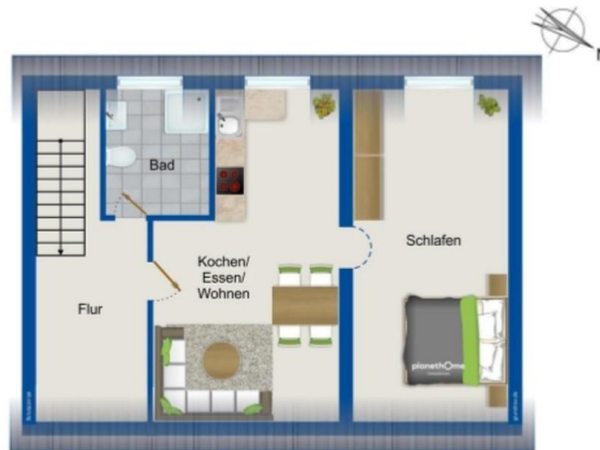


OG Bad



OG Flur

# Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

## Grundriss Dachgeschoss

Flur	ca. 03,40 m <sup>2</sup>
Bad	ca. 01,00 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 09,58 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 08,51 m <sup>2</sup>
<u>Schrägen antlg.</u>	<u>ca. 02,67 m<sup>2</sup></u>

**Gesamt** ca. 25,16 m<sup>2</sup>



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

## Grundriss Erdgeschoss

Flur/ WC	ca. 17,29 m <sup>2</sup>
Kochen	ca. 08,84 m <sup>2</sup>
Speis	ca. 02,10 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 14,75 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 14,60 m <sup>2</sup>
<u>Bad</u>	<u>ca. 04,70 m<sup>2</sup></u>

**Gesamt** ca. 62,28 m<sup>2</sup>



# Exposé - Grundrisse



Nicht maßstabsgerecht und ohne Gewähr. Möblierung ist nur ein Einrichtungsbeispiel.

## Grundriss Obergeschoss

Flur	ca. 09,09 m <sup>2</sup>
Kochen Essen	ca. 18,89 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 18,68 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 16,46 m <sup>2</sup>
<u>Bad</u>	<u>ca. 07,02 m<sup>2</sup></u>

*Gesamt* ca. 70,14 m<sup>2</sup>