

# Exposé

## Wohnung in Etterzhausen

**\* Schöne Galerie-Whg -115qm- Dachterrasse - EBK - großes Bad**



Objekt-Nr. OM-307994

### Wohnung

Verkauf: **292.000 €**

Ansprechpartner:  
Lengauer Norbert

93152 Etterzhausen  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1995	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	2	Zustand	keine Angaben
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	115,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Öl	Etage	2. OG
Preis Garage/Stellpl.	6.500 €	Stellplätze	2
Hausgeld mtl.	190 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die außergewöhnliche 3-Zi-GalerieWohnung mit Dachterrasse ist sehr hell und freundlich. Mit ihrem modern zugeschnittenen -offenen- Grundriss strahlt die Whg - bereits ohne Möblierung - eine wohnliche Atmosphäre aus.

Sämtliche Räume (auch Diele /Flur) haben Tageslicht.

\*\* Wohnungseingang im II.OG mit Diele -eingebauter Dielenschrank-

\*\* Flur mit Ganzglastüre

\*\* großes Schlafzimmer -ca 23qm-mit breiter Dachgaube und Nische

(mit wenig Aufwand ist ein begehbarer EB-Schrank errichtet)

\*\* Wellness-Badezimmer -ca 14qm- EckWanne, sep. Dusche, Waschtisch mit Spiegel

und Unterbau, int. Beleuchtung, WC, Platz für Waschen/Trocknen + Wäschekorb

gr. Dachgaube mit Platz für 2 Fitnessgeräte oder Wellnessliege ecetra.

\*\* offener großer Wohn-/Essbereich mit offener Einbauküche -ca40qm)

\*\* Dachterrasse -ca.14qm- (kaum einsehbar)

\*\* mod. Holz-Stahlterasse zur großen hellen Galerie -ca. 22qm

(bei Bedarf kann die Galerie mit wenig Aufwand auch zum geschlossenen Raum

gestaltet werden = 3. Zimmer)

## Ausstattung

Die außergewöhnliche Ausstattung zeichnet sich besonders durch das komfortable Badezimmer, die mod. Einbauküche und das geräumige -offene- Wohnzimmer aus.

Die elektro-technische Ausstattung ist ebenfalls sehr üppig: so wurde bereits ein komplettes Beleuchtungssystem mit EB-Strahler und Sternenhimmel sowie integr. Lautsprecher für Stereo/CD eingebaut.

Alles in allem ..... eine moderne Wohlfühl-OASE!

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Dachterrasse, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Die gesamte Anlage wird selbst -einer der Eigentümer- verwaltet und hat dadurch sehr niedrige Nebenkosten/Hausgeld zu verzeichnen.

2 KFZ-Stellplätze -direkt vor dem Haus- können bei Bedarf dazu erworben werden.

(je - € 6.500.--)

Des weiteren kann bei Interesse eine vorhandene PV-Anlage in 7 Jahren sehr kostengünstig vom ET übernommen werden.

An der Südseite der Dachterrasse bestehen beste Voraussetzungen für eine weitere kleine Photovoltaikanlage (Balkon-PV)

## Lage

Die schöne Wohnung befindet sich im II. OG (= DG) eines Wohn- und Geschäftsgebäudes mit insges. 7 Einheiten.

10 Autominuten zur UNI-Stadt und Weltkulturerbe Regensburg im malerischen Naabtal - mit idealer AB-Anbindung (1km) liegt die tolle Whg mit ca. 115qm (nicht DIN -Dachschräge) im Ortsteil Etterzhausen.

Der Ort ist an den öffentl. Nahverkehr des RVV angebunden (Bus + Zug fußläufig erreichbar)

Für Kanu- und Paddelbootfahrer sowie Biker ist die Naab um Pielenhofen zum beliebten Ziel geworden. (Naturbad)

Im näheren Umfeld ist eine Komplettversorgung gewährleistet!

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	79,53 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie

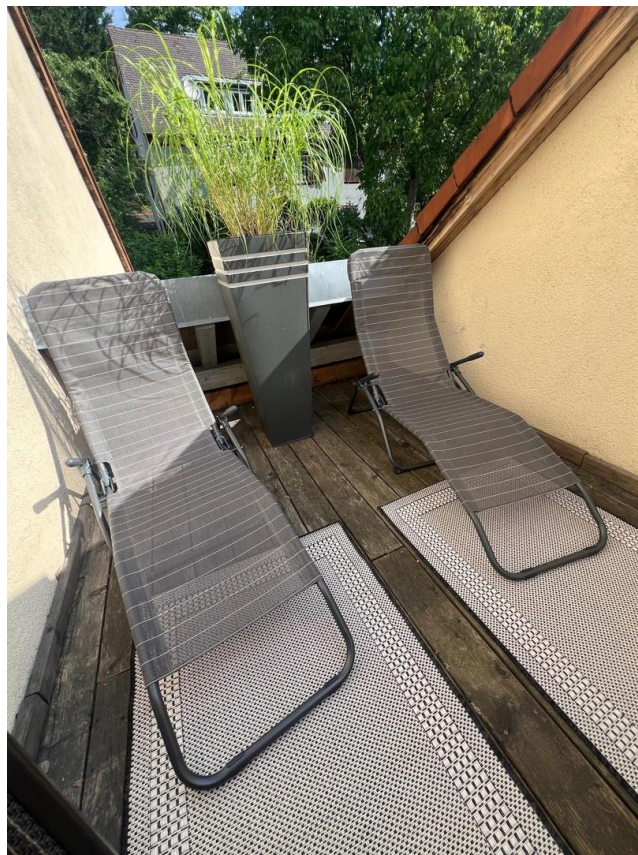


Dachterrasse

# Exposé - Galerie



Wohnen-Essen mit EBK



Dachterasse

# Exposé - Galerie



Badezimmer



# Exposé - Galerie



Duschbereich



# Exposé - Galerie



Schlafen



# Exposé - Galerie



Schlafen



Küche

# Exposé - Galerie

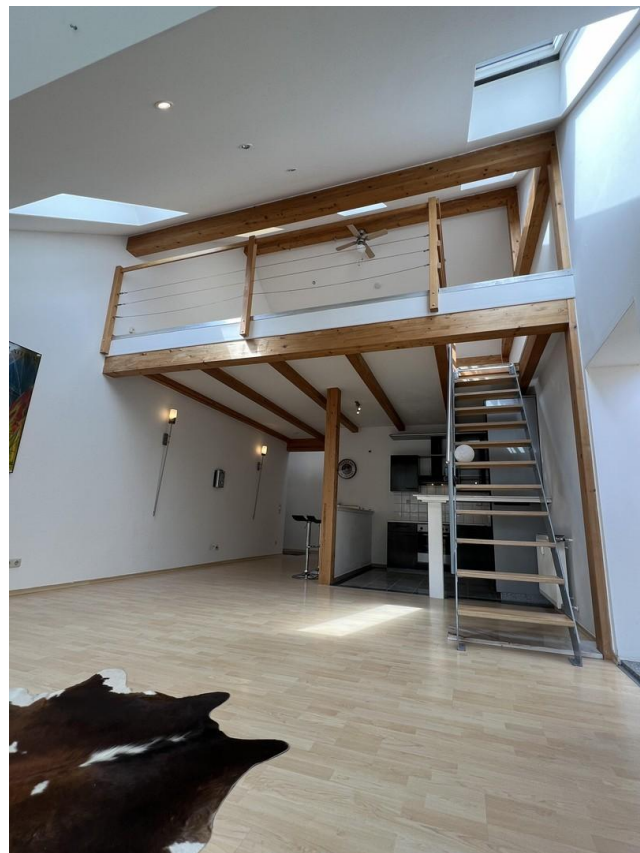


Galerie 1

# Exposé - Galerie



Galerie 2



Blick zur Galerie

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



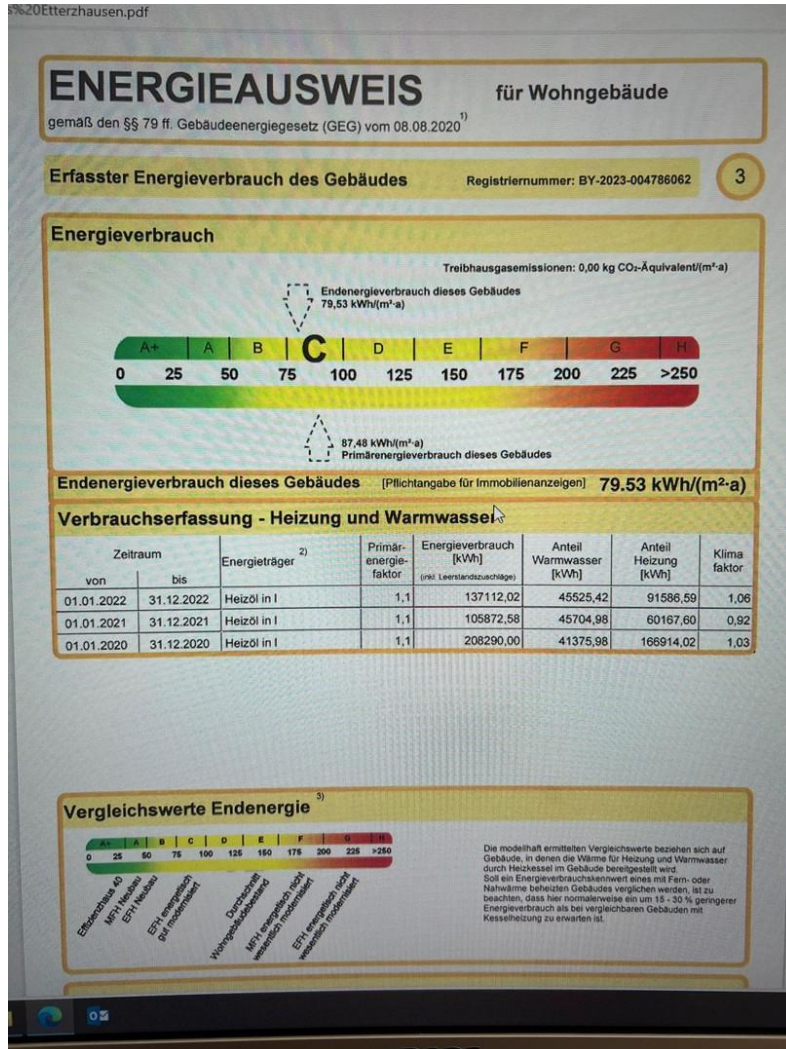
KFZ-Stellplatz

# Exposé - Galerie



Galerie

# Exposé - Galerie



Energieausweis

# Exposé - Anhänge

1.



