

Exposé

Dachgeschosswohnung in Abensberg

Moderne 3 Zimmer DG-Wohnung im Stadtzentrum von Abensberg



Objekt-Nr. **OM-325978**

Dachgeschosswohnung

Verkauf: **365.000 €**

93326 Abensberg
Bayern
Deutschland

Baujahr	2014	Übernahme	ab Datum
Etagen	2	Übernahmedatum	01.02.2025
Zimmer	3,00	Zustand	Neuwertig
Wohnfläche	89,00 m ²	Schlafzimmer	2
Nutzfläche	27,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Holzpellets	Etage	2. OG
Hausgeld mtl.	290 €	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Die 3-Zimmer-DG-Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten. Der Wohnung bietet folgende Raumaufteilung:

- Offener Wohn- und Essbereich mit angrenzender Küche
- Schlafzimmer mit Ankleidebereich
- Kinder-/Arbeitszimmer
- Badezimmer mit Wanne, Dusche, WC, Waschbecken, Handtuchtrockner, Anschluss für WM & WT
- Kleine Galerie über dem Wohnbereich
- Eigener Speicherraum (Zugang über die Galerie)

Die Wohnfläche von 89,40qm teilt sich wie folgt auf:

- Wohnbereich: 18,17qm
- Küche mit Essbereich: 24,72qm
- Schlafzimmer mit Ankleide: 18,22qm
- Kinder-/Arbeitszimmer: 13,16qm
- Badezimmer: 8,25qm
- Diele/Flur: 6,88qm

Zusätzliche Nutzfläche:

- Kellerraum: 5,98qm
- Speicherraum: 21,50qm
- kleine Galerie über dem Wohnraum: 10,00qm

Ausstattung

Küche & Essbereich:

- Hochwertiger Laminatboden im Dekor "Italienische Asteiche"
- Im Mittelbereich des Raums haben wir eine Deckenhöhe von 4,32m
- EBK (im Kaufpreis enthalten) inkl. E-Geräten der Marke Siemens (Induktionsherd, Backofen mit Rollwagen, Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspülmaschine A), Keramikspüle von Villeroy & Boch, LED-Lichtband am Hängeschrank
- 2 Fenster mit Blick zum Hundertwasserturm

Wohnbereich:

- Hochwertiger Laminatboden im Dekor "Italienische Asteiche"
- Im Mittelbereich des Raums haben wir eine Deckenhöhe von 4,32m
- TV-Anschlüsse an 2 Wandseiten
- 16 Steckdosen, 2 Fenster

Schlafzimmer:

- Hochwertiger Laminatboden im Dekor "Italienische Asteiche"
- Ankleidebereich mit Einbauschränk
- TV-Anschluss
- 13 Steckdosen und 2 Fenster

Kinder-/Arbeitszimmer:

- Hochwertiger Laminatboden im Dekor "Italienische Asteiche"
- TV-Anschluss
- 12 Steckdosen, 1 Fenster mit Blick zum Hundertwasserturm

Badezimmer:

- Aufwändige Fliesenarbeiten mit modernen Mosaikeinsätzen
- Im Bereich der Dusche ist 2,10m hoch gefliest, ansonsten ca. 1,50m hoch gefliest
- Badewanne, Dusche (90 x 90) mit niedrigem Einstieg und Echtglastüre
- WC
- Waschbecken
- Handtuchtrockner
- Abgemauerter Bereich für WM & WT
- 6 Steckdosen, 1 Fenster mit Blick zum Hundertwasserturm

Türen:

- Wohnungs-Eingangstür mit Türspion
- Edle weiße Zimmertüren (2,10m hoch) mit jeweils 4 Längsfüllungen in Holzkassetten-Optik und formschönen, nostalgischen Edelstahlrückern

Fenster:

- 2-flügelige Holzfenster mit Drei-Scheiben-Isolierverglasung und Dreh- Kippöffnung
- Fensterbänke in Juramarmor, Rollos an allen Fenstern

Heizung:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Raumtemperaturregelung erfolgt über elektronische Raumthermostate, welche in den jeweiligen Zimmern einzeln gesteuert werden

Keller: Raumgröße 5,98qm mit Fenster

Trocknungsraum: Platz für WM & WT (im Gemeinschaftsraum)

Sonstiges: Gegensprechanlage im Flur

Fußboden:

Laminat, Fliesen

Weitere Ausstattung:

Keller, Vollbad, Einbauküche

Sonstiges

HINWEIS:

- Verkauf von Privat
- Makleranfragen werden nicht beantwortet
- Besichtigungen sind nach vorheriger Absprache möglich
- Bitte ausschließlich schriftliche Anfragen mit aussagekräftigen Angaben zu Ihrer Person

Lage

Die Wohnung befindet sich in der Abensberger Altstadt.

Abensberg ist sehr gut mit dem Auto oder der Bahn zu erreichen:

- ca. 40 km nach Regensburg über die B16 oder A93 (ca. 30 min)
- ca. 40 km nach Ingolstadt über B16 (ca. 35 min)
- ca. 50 km nach Landshut über B299 (ca. 40 min)
- ca. 100 km nach München (ca. 1 Std.)

Der Bahnhof ist zu Fuß in 5 Minuten erreichbar mit stündlichen Verbindungen in Richtung Ingolstadt und Regensburg.

Fußläufig befinden sich Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs. Auch verschiedene Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe vorhanden.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	82,00 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	C



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

GRUNDRISSE



LEGENDE

- 01 Flur
- 02 Schlafen - 18,22 m²
- 03 Ankleide
- 04 Kind - 13,16 m²
- 05 Bad - 8,25 m²
- 06 Küche/Essen - 24,72 m²
- 07 Wohnen - 18,17 m²