

# Exposé

## Wohnung in Passau

### Großzügige 2,5 Zimmer Wohnung mit EBK+Sonnenterrasse+Balkon in ruhiger Lage



Objekt-Nr. **OM-327621**

#### Wohnung

Vermietung: **810 € + NK**

Ansprechpartner:  
Hr. Lederhofer

Prinz-Eugen-Str. 73  
94034 Passau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1991	Mietsicherheit	2.430 €
Etagen	3	Übernahme	sofort
Zimmer	2,50	Zustand	saniert
Wohnfläche	81,00 m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	1
Nutzfläche	69,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Energieträger	Gas	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	225 €	Stellplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	35 €	Heizung	Zentralheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Ab sofort kann die frisch renovierte Wohnung im ersten Stock bezogen werden. Die Wohnung ist von Außen nicht einsehbar, da das Untergeschoss + Keller auf Straßenebene liegen. Daher verfügt die Wohnung neben der sehr großen idyllischen Sonnterrasse mit ca. 18m<sup>2</sup>, die Ihnen exklusiv zur Verfügung steht zusätzlich auch über einen Balkon.

Die Wohnung verfügt über einen sehr geräumigen Wohn- und Essbereich mit einer modernen angeschlossenen halboffenen Küche. Die vorhandene Einbauküche mit Geräten (Backofen, Kochfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler und Kühl-/Gefrierkombi) verfügt über viel Stauraum und lädt mit einer großzügigen Kochinsel zum gemeinsamen Kochen ein.

Das moderne Bad bietet mit dem integrierten Waschtisch und indirekter Beleuchtung lädt zum relaxen vom Alltagsstress ein. Hier findet sich auch Platz für eine Waschmaschine.

Ein praktischer Abstellraum mit ca. 3,5m<sup>2</sup> bietet Ihnen flexible Möglichkeiten zum verstauen diverser Dinge. Es ist genügend Platz für einen Wäschetrockner vorhanden.

Sämtliche Wohnungstüren wurden komplett erneuert. Alle Fenster sind auf neuestem Dreifach-verglasten Stand. Eine dezentrale Lüftungseinheit mit integrierter Wärmerückgewinnung versorgt die Wohnung effizient mit ausgezeichneter Frischluft und transportiert verbrauchte Luft ab.

Ein Energieausweis ist vorhanden. Auf dem zum Haus dazugehörigen Stellplatz können Sie Ihr Auto bequem parken. Ein Kellerraum bietet weiteren Stauraum; ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller ist ebenfalls vorhanden.

Der zugehörige Hausmeisterservice kümmert sich um die Reinigung der Gemeinschaftsbereiche, die Müllabfuhr und den Winterdienst.

## Ausstattung

Die Böden bestehen aus dunklem Nußbaum-Laminat sowie Fliesen.

Elektrische Fußbodenheizung im Bad.

Die Einbauküche wird im Rahmen der Gebrauchsüberlassung mit vermietet.

### **Fußboden:**

Laminat, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Terrasse, Keller, Vollbad, Einbauküche

## Sonstiges

Von Mietinteressenten wird eine kurze schriftliche Bewerbung mit Mieterselbstauskunft und Einkommensnachweisen erwartet. Sollten Sie in die engere Auswahl kommen ist die Vorlage einer Schufa-Bonitätsauskunft erforderlich.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer verkehrsrhigen Straße in einem Wohngebiet gegenüber einer Schrebergärtnersiedlung.

In naher Umgebung finden Sie neben diversen Supermärkten auch eine Bäckerei, ein Ärztehaus und diverse Bankfilialen. Eine Bushaltestelle zum ÖPNV erreichen Sie in kurzen 5 Gehminuten.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	96,30 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Energieeffizienzklasse	C



## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Wohn-/Essbereich 1



Wohn-/Essbereich 2

# Exposé - Galerie



Küche mit EBK



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Abstellraum



Terasse

# Exposé - Galerie



Bad 1



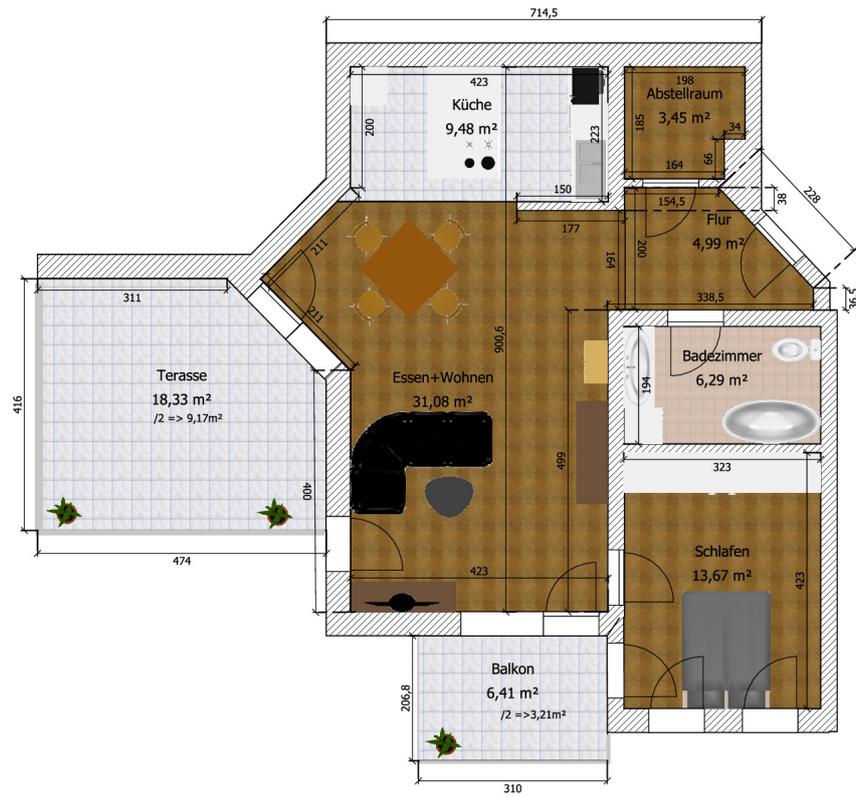
Bad 2

# Exposé - Galerie



Balkon

# Exposé - Grundrisse



# Exposé - Grundrisse

