

Exposé

Wohnung in Rain

Ab 01.05. - Neuwertige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Rain



Objekt-Nr. **OM-328522**

Wohnung

Vermietung: **810 € + NK**

86641 Rain
Bayern
Deutschland

Baujahr	2021	Mietsicherheit	2.430 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	3,00	Übernahmedatum	01.05.2025
Wohnfläche	74,00 m ²	Zustand	Neuwertig
Nutzfläche	74,00 m ²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Holzpellets	Badezimmer	1
Nebenkosten	100 €	Etage	1. OG
Heizkosten	60 €	Stellplätze	1
Summe Nebenkosten	160 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	30 €		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Diese exklusive, neuwertige 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 2021 bietet Ihnen höchsten Komfort und eine durchdachte Ausstattung. In allen Räumen wurde hochwertiger, zeitloser Vinylboden verlegt, der den modernen Charakter der Wohnung unterstreicht, während die eleganten Fliesen im Badezimmer und im Nebenraum für ein harmonisches Gesamtbild sorgen. Eine dezentrale Wohnraumlüftung sorgt für frische Luft und ein angenehmes Raumklima.

Die Einbauküche steht zur Ablöse zur Verfügung und ermöglicht es Ihnen, sofort in Ihre neue Wohnung einzuziehen, ohne auf Komfort verzichten zu müssen.

Die lichtdurchflutete Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines modernen 6-Parteien-Hauses. Beim Betreten gelangen Sie zunächst in die geräumige Diele, von der aus alle Räume erschlossen sind. Der großzügige Wohn-/Essbereich mit offener Küche bildet das Herzstück der Wohnung. Der südwestlich ausgerichtete Balkon lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und sorgt für eine optimale Belichtung der Wohnung.

Das Schlafzimmer überzeugt durch seine Helligkeit und ist der ideale Rückzugsort. Ein weiteres Zimmer, das sich als Kinderzimmer oder Büro nutzen lässt, bietet zusätzliche Flexibilität. Das moderne Tageslichtbad ist mit hochwertigen Armaturen ausgestattet und bietet sowohl eine Badewanne als auch eine Dusche – für höchsten Komfort und Entspannung. Eine praktische Speisekammer bzw. Abstellkammer rundet das Raumangebot sinnvoll ab.

Zur Wohnung gehören zudem ein eigener Kellerraum sowie ein Außenstellplatz, der Ihnen zusätzlichen Komfort bietet.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer funktionalen Raumaufteilung und eignet sich sowohl für Singles, Paare als auch für kleine Familien, die Wert auf eine stilvolle und ruhige Wohnumgebung legen.

Ausstattung

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller

Lage

Das Objekt befindet sich in der charmanten Stadt Rain, die nicht nur durch ihre attraktive Lage, sondern auch durch eine hervorragende Infrastruktur besticht. Der Bahnhof ist nur wenige Gehminuten entfernt, sodass Sie schnell und bequem öffentliche Verkehrsmittel erreichen können. Auch für den täglichen Bedarf ist bestens gesorgt: Zahlreiche Restaurants, Supermärkte, Bäckereien, Ärzte und Cafés befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Für ein entspanntes Shopping-Erlebnis finden Sie Modegeschäfte in der Umgebung, während Grün- und Parkanlagen zum Verweilen und Erholen einladen. Auch Bars und eine Bibliothek sind schnell erreicht – ideal für Freizeitgestaltung und Kulturgenuss.

Familien profitieren von der Nähe zu mehreren Kindergärten und Schulen, die eine ideale Versorgung der jüngeren Generation sicherstellen. Sport- und Freizeitmöglichkeiten, die zur aktiven Erholung einladen, sind ebenfalls im näheren Umkreis vorhanden. So bietet die Lage dieser Wohnung alles, was Sie für ein komfortables und abwechslungsreiches Leben benötigen.

Infrastruktur:

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

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	12,40 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Küche/Essen

Exposé - Galerie



Küche/Essen



Balkon

Exposé - Galerie



Balkon



Flur

Exposé - Galerie



Flur



Bad

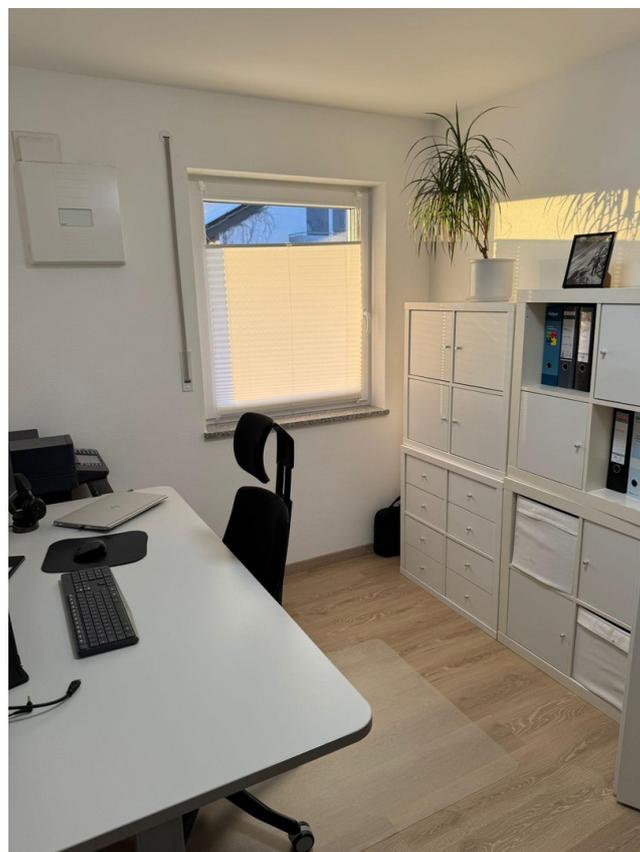


Bad

Exposé - Galerie

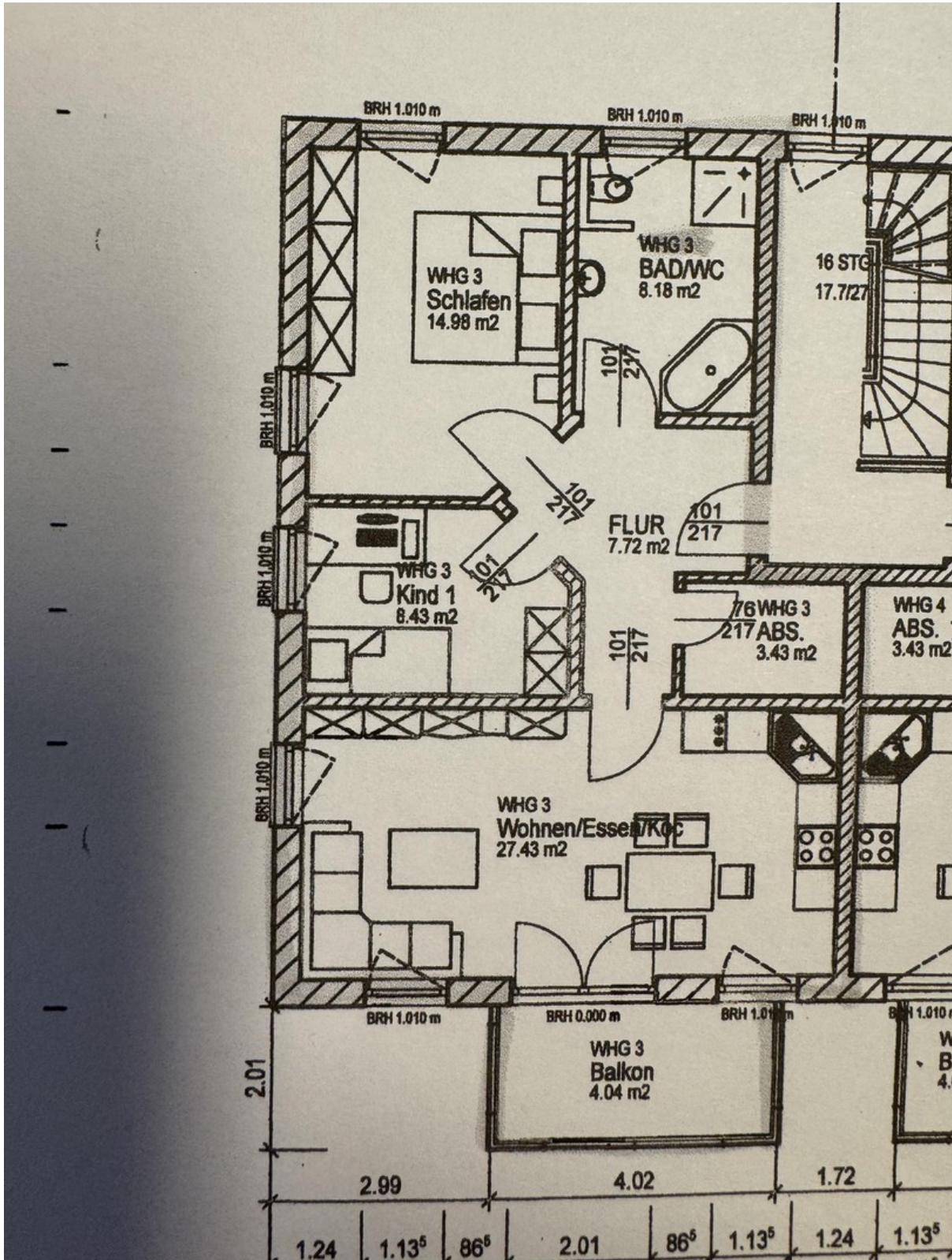


Schlafzimmer



Büro/Kinderzimmer

Exposé - Grundrisse



Grundriss