






Moderne Doppelhaushälfte in begehrter Lage von Bad Abbach zu vermieten

 150790934#PSAcTk

Objektnr.

 2001


Baujahr

 136 m²

Wohnfläche

 454 m²

Grundstücksfläche

 5

Zimmer

Die Immobilie

Diese schöne und moderne Doppelhaushälfte befindet sich in einer begehrten Wohnlage von Bad Abbach und ist ab sofort zur Vermietung verfügbar. Zum Haus gehören eine Einzelgarage sowie ein davor liegender Stellplatz.

Die Immobilie ist von einem liebevoll angelegten Garten umgeben, der zum Entspannen und Verweilen einlädt.

Aufgrund der leichten Hanglage genießen Sie zudem einen herrlichen Ausblick.

Der Zugang zum Haus erfolgt über das Obergeschoss. Hier befinden sich ein Gäste-WC, ein praktischer Abstellraum, die Treppe zum Dachgeschoss sowie eine funktionale U-förmige Einbauküche inklusive Elektrogeräten. Über eine Schiebetür gelangen Sie in das großzügige Esszimmer mit angrenzendem Wohnzimmer. Der gemütliche, moderne Kachelofen sorgt hier für eine angenehme Wohnatmosphäre. Von diesem Bereich aus haben Sie Zugang zur großen Balkonterrasse, die sich über zwei Seiten des Hauses erstreckt.

Im Dachgeschoss stehen Ihnen drei Schlafzimmer, ein weiterer Abstellraum sowie ein geräumiges Tageslichtbad zur Verfügung. Das Badezimmer ist mit einer großen Badewanne, einer großzügigen Dusche und einem Doppelwaschtisch ausgestattet. Von einem der Schlafzimmer gelangen Sie zusätzlich in den ausgebauten Spitzboden, der vielseitig nutzbar ist und zusätzliche Nutzfläche bietet.

Im Souterrain befindet sich eine kleine Einliegerwohnung, die vom Eigentümer lediglich an wenigen Tagen im Jahr nach Bedarf genutzt wird.

Das Haus verfügt über einen sehr guten Energiestandard gemäß Energieausweis und ist zusätzlich mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Diese attraktive Doppelhaushälfte bietet viel Platz, eine hochwertige Ausstattung und ein angenehmes Wohnumfeld – ideal für Familien oder Paare, die modernes Wohnen in ruhiger Lage schätzen.

Flächen

Wohnfläche	135,72 m²
Grundstücksfläche	454 m²
Gartenfläche	150 m²
Zimmer insgesamt	5
Schlafzimmer	3
Badezimmer	1
Separate WCs	1
Terrassen	1

Zustand & Erschließung

Baujahr **2001**

Zustand **gepflegt**

Bauweise **Massiv**

Sonstiges

Verfügbar ab **sofort**

Haustiere erlaubt **nein**

Ausstattung

Heizungsart **Zentralheizung**

Befuerung **Gas**

Bodenbelag **Fliesen, Teppich, Parkett**

Badausstattung **Dusche, Badewanne, Fenster**

Küche **Einbauküche**

✓ Gäste-WC

Lage & Infrastruktur

Die Doppelhaushälfte befindet sich in attraktiver Wohnlage von Bad Abbach, einem beliebten Kurort südlich von Regensburg. Die Marktgemeinde verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und hoher Lebensqualität.

Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs wie Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Banken, Kindergärten und Schulen sind in kurzer Zeit erreichbar. Darüber hinaus bietet Bad Abbach ein vielfältiges Freizeit- und Erholungsangebot mit zahlreichen Rad- und Wanderwegen entlang der Donau sowie verschiedenen Sport- und Freizeiteinrichtungen.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend. Über die nahegelegene Bundesstraße B16 sowie die Autobahn A93 erreichen Sie die Stadt Regensburg in wenigen Fahrminuten. Auch die Städte Kelheim, Ingolstadt und Landshut sind gut angebunden. Mehrere Busverbindungen sorgen zudem für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, guter Infrastruktur und hervorragender Verkehrsanbindung macht Bad Abbach zu einem besonders attraktiven Wohnort für Familien, Berufspendler und alle, die die Nähe zur Natur mit den Vorzügen einer Stadtanbindung verbinden möchten.

Lage/Gebiet	Wohngebiet
-------------	------------

Preise

Kaltmiete	1.590 €
Monatl. Betriebs-/Nebenkosten	290 €
Warmmiete	1.950 €
Kaution	4.770,00
Stellplatzmiete (Garage)	70 €

Energieausweis

Energieausweis-Art	Verbrauch
Energieausweis gültig bis	17.05.2036
Energieverbrauchskennwert	47,40 kWh/(m²*a)
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	ja
Primärenergieträger	Erdgas leicht
Energieeffizienzklasse	A
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen







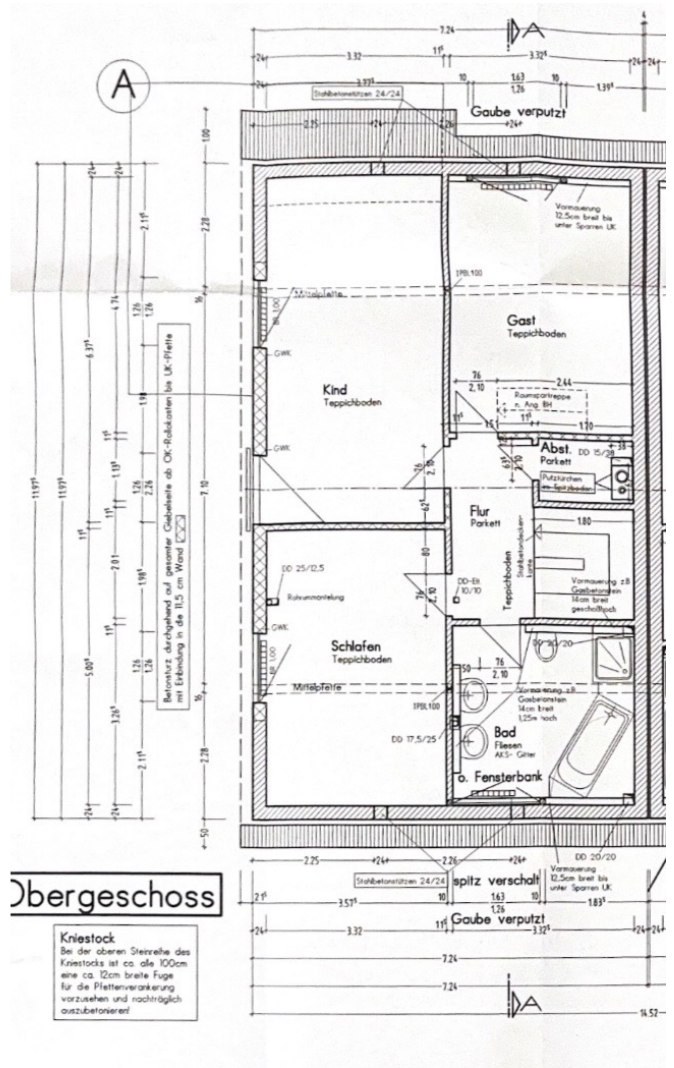
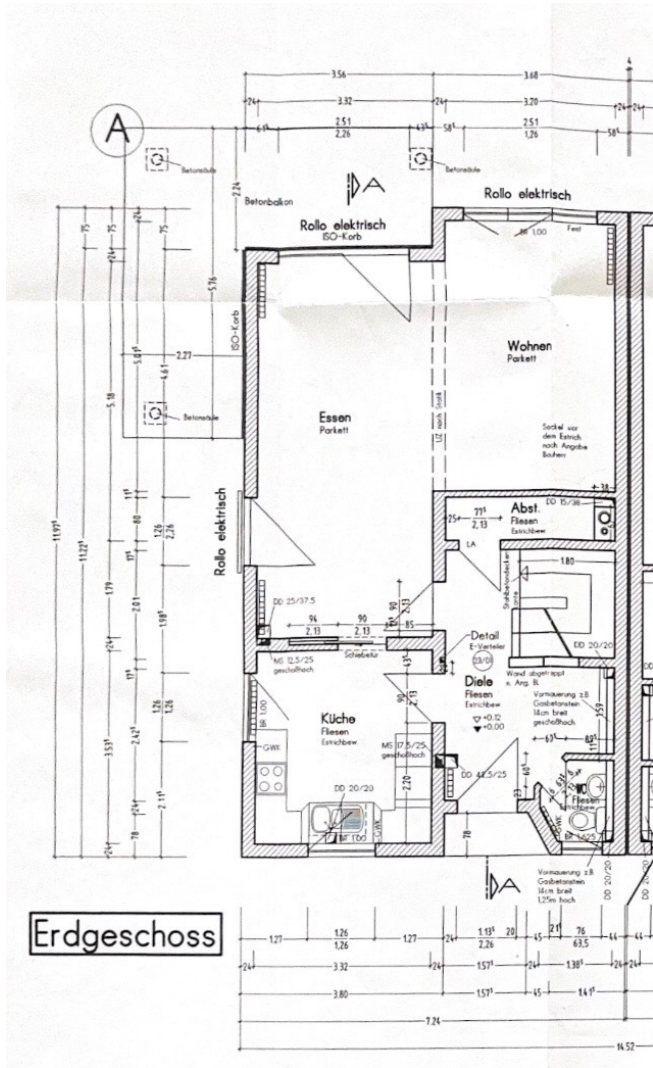








Grundrisse



Kontakt

Sandra Karl

The logo for Immobilien24plus features a gold crown icon centered between two horizontal lines. Below this, the text "Immobilien24plus" is displayed in a white, sans-serif font against a dark blue rectangular background.

Immobilien24plus

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

Telefon (Zentrale) **+49 941 46586742**

E-Mail **sandra.karl@immobilien24plus.de**

Mobil **+49 170 3643084**