

# Immo4plus

Immobilienexposé

**Rarität zum Mieten - Top luxuriöses RMH mit  
großer, sonniger Dachterrasse im schönen  
Abensberg!**

Objekt-Nr.:  
5088



## Haus zur Miete

Rarität zum Mieten - Top luxuriöses RMH mit großer, sonniger Dachterrasse im schönen Abensberg!

Miete zzgl. NK  
1.290 €

 135 m<sup>2</sup>  
Wohnfläche (ca.)

 4  
Zimmer

 150 m<sup>2</sup>  
Grundstück (ca.)

 2020  
Baujahr

## Preise & Kosten

<b>Preise</b>	Miete zzgl. NK	1.290 €
---------------	----------------	---------

## Die Immobilie

<b>Objekt-Nr</b>	5088
------------------	------

<b>Stellflächen</b>	Stellplatzmiete	60 €
---------------------	-----------------	------

<b>Weitere Flächen</b>	Wohnfläche (ca.)	135 m <sup>2</sup>
	Zimmer	4
	Grundstück (ca.)	150 m <sup>2</sup>

<b>Räume und Flure</b>	Anzahl Terrassen	0
	Anzahl Loggias	0

<b>Zustand und Bauart</b>	Baujahr	2020
---------------------------	---------	------

## Beschreibung

Erstbezug zur Miete ab 01.09.2020!

Top modern - Top ausgestattet - Ihr Top luxuriöses KfW 40 Neubau Reihenmittelhaus mit "den gewissen Extras" im schönen Abensberg!

Im Erdgeschoss befinden sich im Eingangsbereich die Garderobe und das Gäste-WC, danach betreten Sie den großzügigen, offenen und licht durchfluteten Wohnbereich, mit einer mega Terrasse nach Westen - hier können Sie Ihren Feierabend in der Abendsonne genießen. Freuen Sie sich auf kuschelige Winterabende, im Wohnzimmer ist bereits ein Kamin für einen Kaminofen vorgerichtet.

Im ersten Obergeschoss sind zwei tolle, großzügige Schlafräume und das super ausgestattete Tageslichtbad, mit zwei Waschbecken, einer Badewanne und einer bodengleichen Dusche mit Glasabtrennung.

Das Dachgeschoss ist voll ausgebaut mit einem sensationellen Wohnraum und einem exklusiven Duschbad. Dieser Bereich ist so vielseitig nutzbar, ob zum Wohnen oder Arbeiten, er wird jedem Ihrer Ansprüche gerecht. Das Highlight ist die riesengroße, uneinsehbare, sonnige Dachterrasse mit Privatsphäre pur!

Sowohl im Dachgeschoss, als auch im ersten Obergeschoss haben Sie den Luxus eines Wäscheabwurfschachts.

Im Kellergeschoss wurde ein großzügiger Raum für Fitness oder andere gewünschte Aktivitäten vorgesehen und mit Fußbodenheizung ausgestattet. Ebenso gibt es einen komfortablen Wirtschaftsraum mit Sockel für Waschmaschine und Trockner. Zwei weitere Räume zur Lagerung entlasten die Nutzung in den oberen Geschossen.

Zu dem Reihenmittelhaus gehören ein Carport und ein Stellplatz.

## Ausstattung

KfW 40 Effizienzhaus

Massivbauweise

2 Geschosse + Dachgeschoss + Vollunterkellerung

Gas-Niedrigtemperaturkessel in Brennwerttechnik

Fußbodenheizung im gesamten Haus

Lüftungsanlage

Solaranlage

Kunststoff-Aluminium Fenster 3-fach verglast

Überdachter Eingangsbereich aus Glas

Klingelanlage mit Gegensprechfunktion

Offener Küchen- und Wohn-/Essbereich

Kamin für feste Brennstoffe

Wohn- und Schlafräume mit bodentiefen Fenstern und Rollläden

Deckenspots

Parkett & Fliesenböden

Stahlbetontreppe mit Holzbelag passend zum Parkett

Separates Gäste-WC mit Fenster

Tageslichtbad mit Doppelwaschbecken, Badewanne und begehbare Dusche

Ausgebautes Dachgeschoss mit separatem Duschbad

Riesengroße Terrasse und Dachterrasse mit Abtrennungen

Dachterrassengeländer aus Glas

komfortabler Hauswirtschaftsraum mit Ausgusswaschbecken

und Sockel für Waschmaschine und Trockner

Im KG ein weiterer großer Raum zur individuellen Nutzung, mit Fußbodenheizung

Flur im Keller ist ebenfalls beheizt

Carport und Stellplatz

Gartenanlage mit Rasen und Stabzaun  
Wasseranschluss für Garten, Vorgarten und Dachterrasse  
Nebengebäude für Fahrräder/Gartengeräte  
Müllbox für Papier und Hausmüll

## Lage

### MITTEN IN BAYERNS HERZSTÜCK

Die niederbayerische Stadt Abensberg liegt zentral im Landkreis Kelheim. Sie ist verkehrsgünstig an die Autobahn A 93, sowie an die alte und neue Bundesstraße B 16 angebunden. Die Verbindung in den Großraum Regensburg - München - Ingolstadt - Landshut ist perfekt. Dadurch bietet dieser Standort eine Vielzahl von gewerblichen Einrichtungen und Arbeitsplätzen.

### HISTORISCH. LEBENDIG. ANDERS

Abensberg besticht durch einen liebevoll sanierten Altstadtkern.

Prächtige Bürgerhäuser, das Rathaus und der Maderturm prägen die historische Altstadt. Im Spannungsfeld zeitgenössischer Kunst und historischer Substanz entfaltet der Kunstweg entlang der mittelalterlichen Stadtmauer einen besonderen Reiz, der jeden Spaziergang durch die Altstadt bereichert. In vielen Cafés und Wirtshäusern lässt sich die lebendige Atmosphäre in vollen Zügen genießen.

Kunstliebhaber und Freunde der bayerischen Bierkultur besuchen den Kuchlbauer Turm nach Friedensreich Hundertwasser - und erleben eine einzigartige Verbindung von Kunst und Biergenuss. Neugierige entdecken Abensberg bei einer Stadtführung und gewinnen spannende Einblicke in die Geschichte.

Als Kommune legt die Stadt Abensberg sehr großen Wert darauf, dass sich das Bildungs- und Betreuungsangebot vor Ort durch höchste Qualität auszeichnet. Sehr gute Ausstattung und qualifiziertes Personal in allen Bildungseinrichtungen haben oberste Priorität.

Abensberg bietet für die jüngsten Einwohner zwei Kinderrippen und sechs Kindergärten und deckt somit den gestiegenen Bedarf an frühest möglicher Betreuung.

Zwei moderne Grundschulen, eine Mittelschule, eine Wirtschaftsschule und eine staatliche Realschule bieten den Kindern alle Möglichkeiten zur weiteren Qualifikation. Die Gymnasien in Kelheim, Rohr und Mainburg sind in einer Entfernung von max. 30 Minuten durch organisierten Schulbusverkehr erreichbar.

# Energiebedarfsausweis

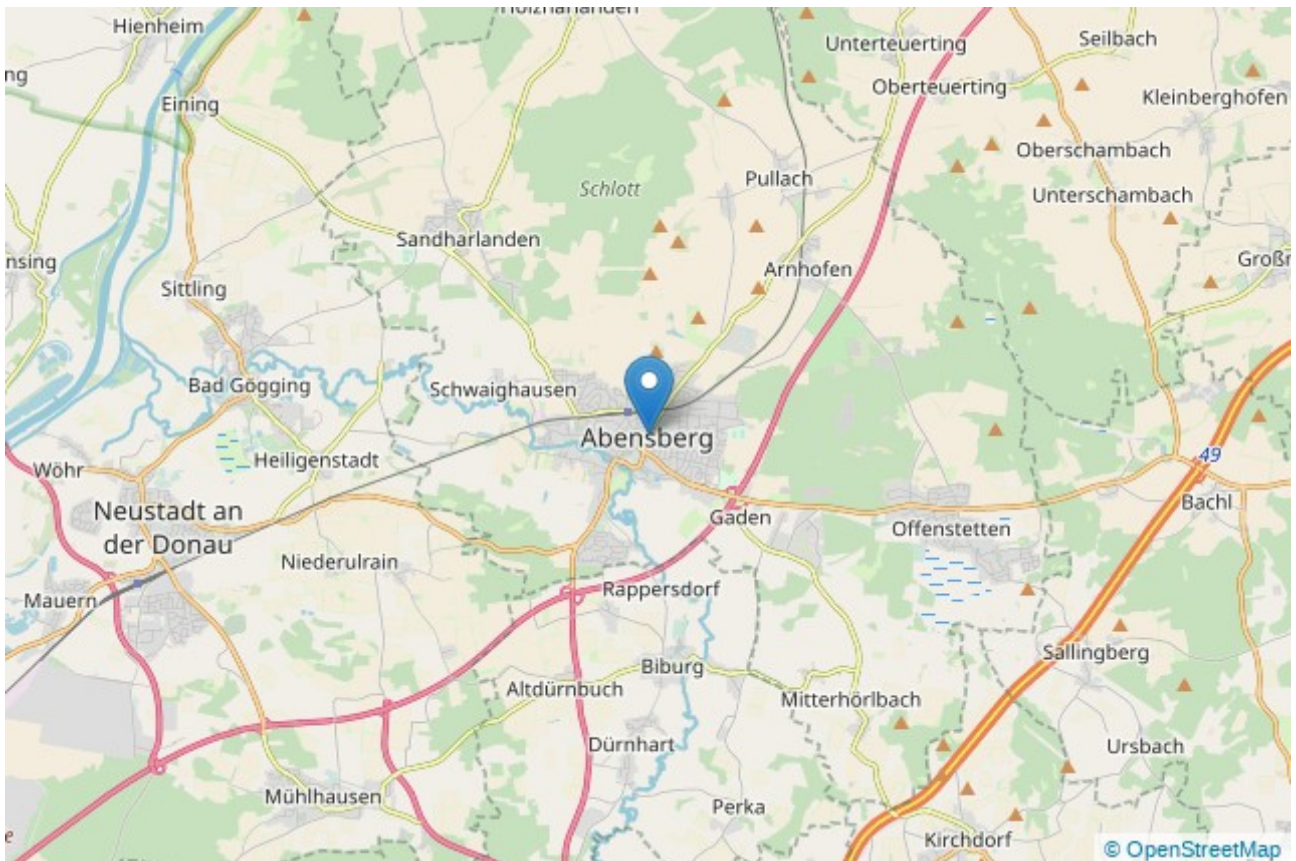
## Ihr Ansprechpartner

<b>Name</b>	Team Immo4plus
<b>Ort</b>	93049 Regensburg
<b>E-Mail</b>	info@immo4plus.de
<b>Homepage</b>	<a href="https://www.immo4plus.de">https://www.immo4plus.de</a>



## Lage und Umgebung

93326 Abensberg





Reihenhäuser Abensberg



Visualisierung 1. Bauabschnitt



Reihenhäuser in Abensberg



Abensberg



Luftbild Reihenhäuser



Sonnige Dachterrassen



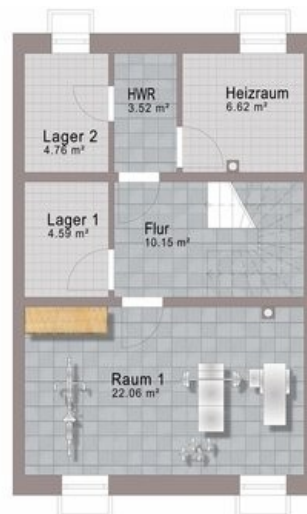
Erdgeschoss



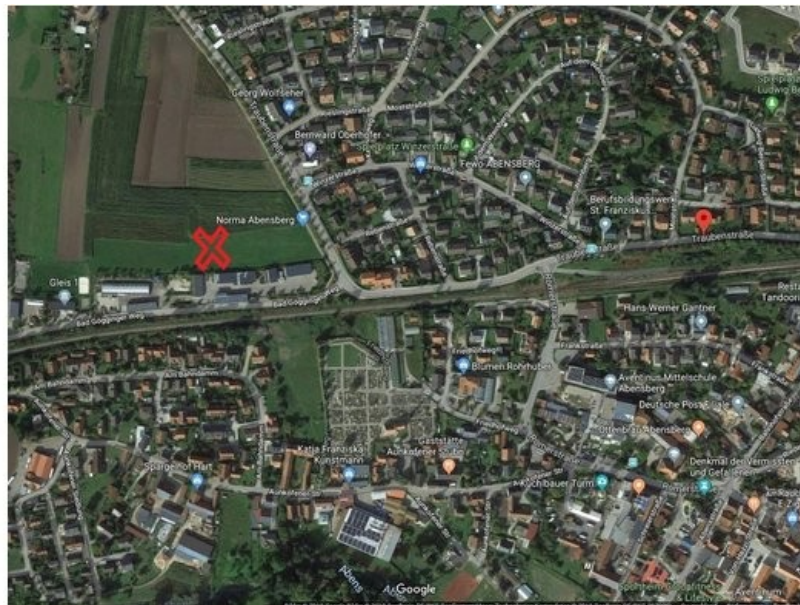
1. Obergeschoss



Dachgeschoss



Kellergeschoss



Reihenhäuser Ostansicht



Reihenhäuser Westansicht



Reihenhäuser Südansicht