

# Leben am Fluß: Traumhafte Lage direkt an der Sulz, Beilngries: tolle 3 ZKB im Erdgeschoss mit Garten



92339 Beilngries

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca: 87,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 990,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmiete: 1.280,00 EUR  
  
Scout-ID: 127170058



#### Ihr Ansprechpartner:

Petra Poeschmann Immobilien

Frau Petra Poeschmann

E-Mail: [info@immobilien-poeschmann.de](mailto:info@immobilien-poeschmann.de)

Tel: +49 841 9311447

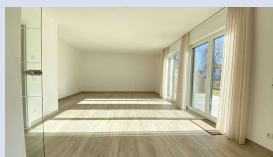
Mobil: +49 175 9311457

Web: <http://www.immobilien-poeschmann.de>

Wohnungstyp:	Erdgeschosswohnung
Etage:	0
Etagenanzahl:	3
Schlafzimmer:	2
Badezimmer:	1
Keller:	Ja
Balkon/Terrasse:	Ja
Garten-/mitbenutzung:	Ja
Personenaufzug:	Ja
Einbauküche:	Ja
Objektzustand:	Neuwertig
Baujahr:	2018
Qualität der Ausstattung:	Gehoben
Energieausweistyp:	Bedarfsausweis
Heizungsart:	Fußbodenheizung
Wesentliche Energieträger:	Holz-Hackschnitzel
Endenergiebedarf:	53,30 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Bezugsfrei ab:	sofort
Haustiere:	Nein
Garage/Stellplatz:	Tiefgarage
Anzahl Garage/Stellplatz:	2
Stufenloser Zugang:	Ja

Nebenkosten: 190,00 EUR  
Heizkosten sind in Nebenkosten Ja  
enthalten:  
Garage/Stellplatz-Mietpreis: 100,00 EUR  
Kautions: 3000

# Leben am Fluß: Traumhafte Lage direkt an der Sulz, Beilngries: tolle 3 ZKB im Erdgeschoss mit Garten



92339 Beilngries

Zimmer:	3,00
Wohnfläche ca.:	87,00 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	990,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)
Gesamtmieta:	1.280,00 EUR

## Objektbeschreibung:

Genießen Sie das Leben in dieser außergewöhnlichen Wohnung im Erdgeschoß eines modernen Mehrfamilienhaus in TOP-LAGE: direkt an der Sulz!

Die Wohnanlage sowie auch die Wohnung wurde in hochwertiger Bauweise vor 2 Jahren erstellt. So einen Ausblick gibt es nicht oft!

Gleich im Eingangsbereich können Sie einen großen Schrank stellen, der Jacken und Schuhe bestens versteckt. Vorbei an den beiden Schlafzimmern, wovon eines kleiner und das andere größer ist, kommt man in den sehr hellen, großzügigen Wohnbereich, der Kochen, Essen und Relaxen gleichzeitig vereint. Das Highlight ist hier der direkte Blick aus den bodentiefen Fenstertüren auf die wunderschönen Kirchtürme von Beilngries.

Die hübsche, hochwertige Einbauküche mit BORA-Dunstabzug fñgt sich dezent in den Wohnraum ein, eine kleine Theke trennt optisch die Küche vom Essbereich.

Auf der wunderbaren Holzterrasse genießen Sie die Sonne den ganzen Tag bis in die Abendstunden mit einem wunderbaren, beruhigenden Blick auf die Sulz. Im Garten können Sie Ihren grünen Daumen ausleben.

Das hübsche Bad ist mit einer Eck-Badewanne und ebenerdiger Dusche sowie Handtuchheizkörper ausgestattet. Auch hier wurden, wie in der gesamten Wohnung, Fliesen in Holzoptik verlegt.

## Ausstattung:

- hochwertige Einbauküche mit BORA-Dunstabzug
- Bodenfliesen in Holzoptik
- Aufzug
- Zentralheizung Pellets + Entkalkungsanlage
- Fußbodenheizung komplett mit Raumthermostaten
- 3-fach verglaste Kunststofffenster in anthrazit/weiß
- Deckenleuchte im Bad
- Dezentrale Belñftungsanlage
- großer Kellerraum
- Waschmaschinen- und Trocknerstellplatz im Keller
- 2 Tiefgaragenstellplätze

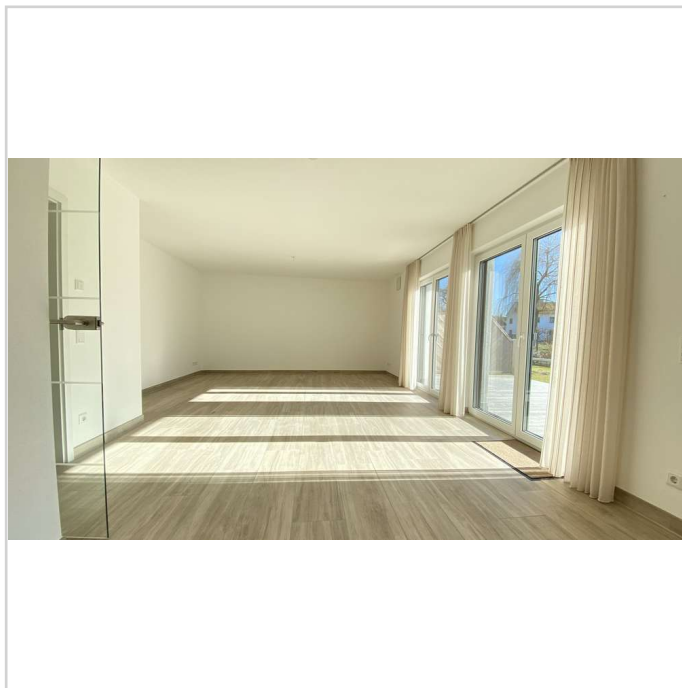
## Lage:

Diese besondere Immobilie ist zentrumsnah und direkt an der schönen Sulz gelegen. Von Ihrem Garten aus haben Sie den perfekten Blick auf die Stadtpfarrkirche St. Walburga und das Schloss Hirschberg. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf erreichen Sie in kurzen Fußwegen.

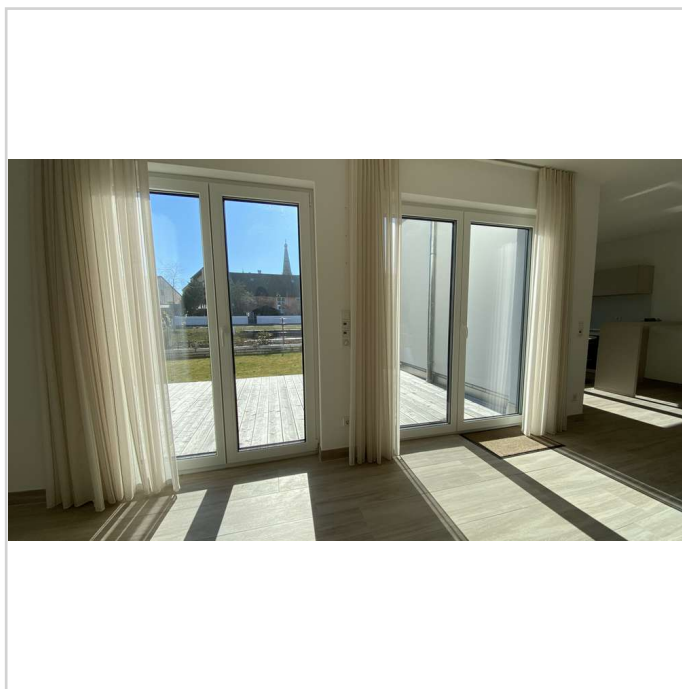
## Sonstiges:

Alle Angaben wurden von der Vermieterin übernommen, für die Richtigkeit kann von Immobilien Petra Poeschmann keine

Haftung übernommen werden.



Wohnzimmer



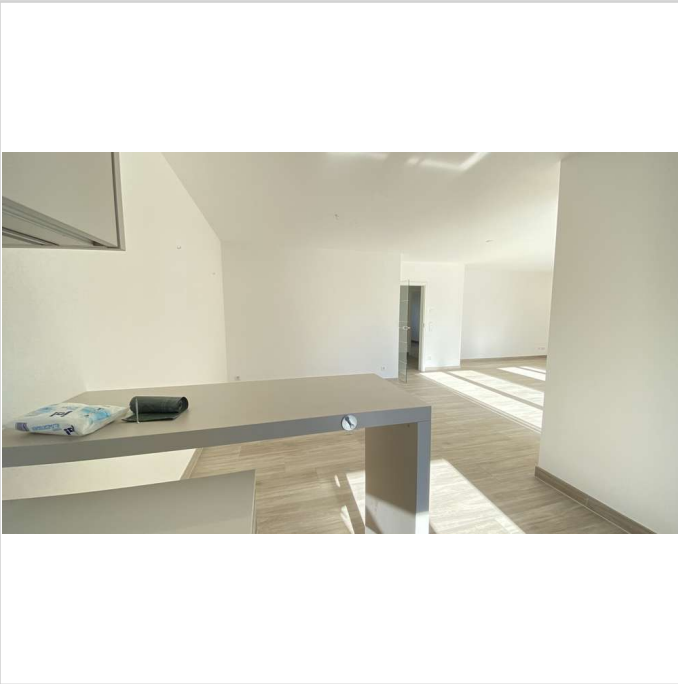
Blick aus Wohnzimmer

# Leben am Fluß: Traumhafte Lage direkt an der Sulz, Beilngries: tolle 3 ZKB im Erdgeschoss mit Garten



92339 Beilngries

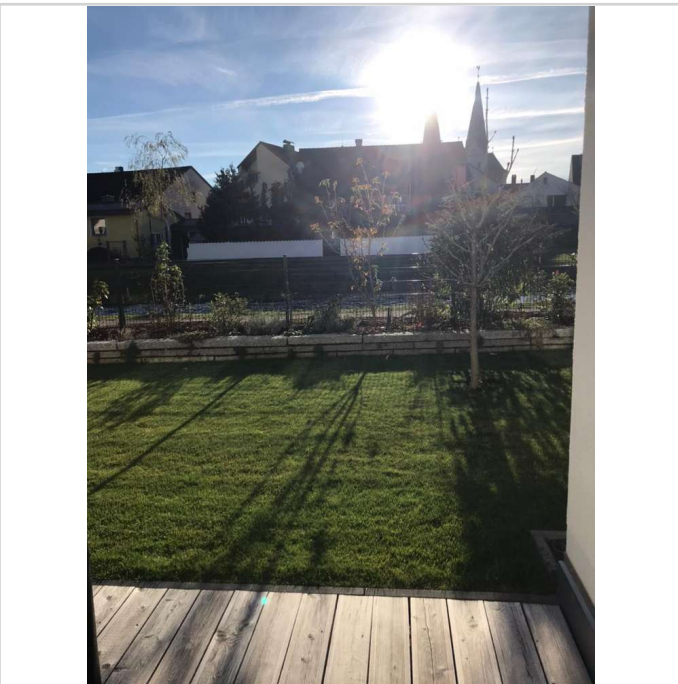
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 87,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 990,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.280,00 EUR



Küchentheke



Küche

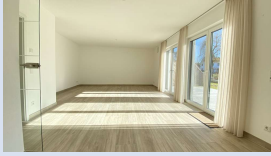


Blick aus Küche



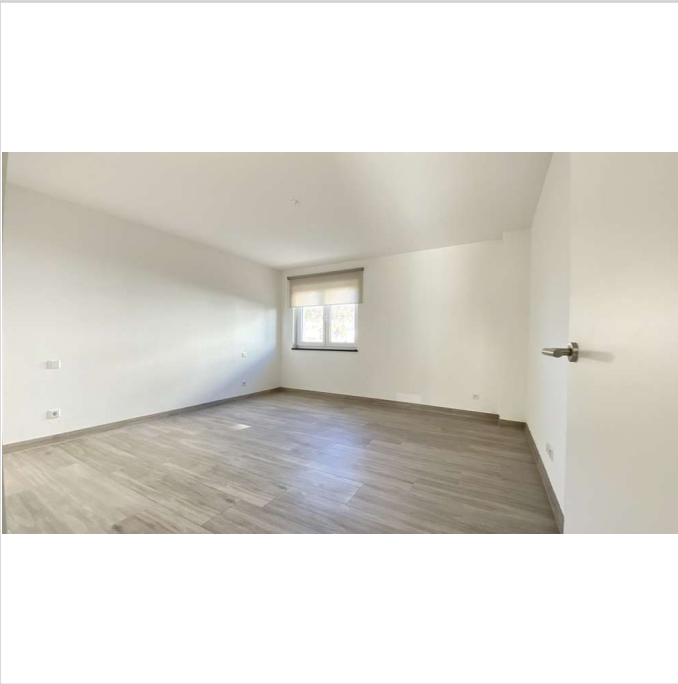
Küche

# Leben am Fluß: Traumhafte Lage direkt an der Sulz, Beilngries: tolle 3 ZKB im Erdgeschoss mit Garten



92339 Beilngries

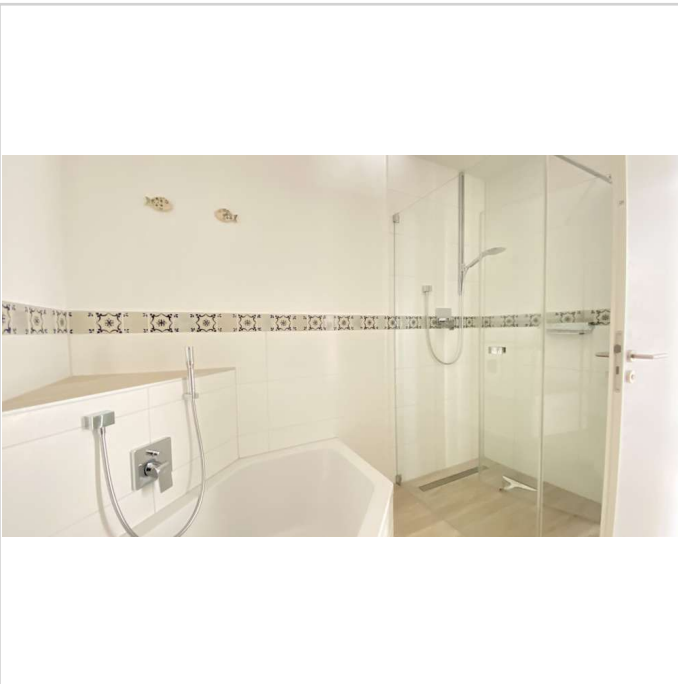
Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 87,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 990,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.280,00 EUR



Schlafzimmer



Badezimmer

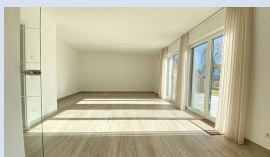


Badezimmer



Garten

# Leben am Fluß: Traumhafte Lage direkt an der Sulz, Beilngries: tolle 3 ZKB im Erdgeschoss mit Garten



92339 Beilngries

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 87,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 990,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.280,00 EUR



Hausansicht



Hausansicht

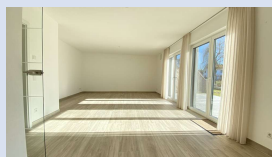


Hausansicht



Sulz

## Leben am Fluß: Traumhafte Lage direkt an der Sulz, Beilngries: tolle 3 ZKB im Erdgeschoss mit Garten



92339 Beilngries

Zimmer: 3,00  
Wohnfläche ca.: 87,00 m<sup>2</sup>  
Kaltmiete: 990,00 EUR (zzgl. Nebenkosten)  
Gesamtmieta: 1.280,00 EUR

