

# Wohnen, wo andere Urlaub machen!

## Schöne, große Wohnung mit viel Platz auf 2 Ebenen!

Brombach, Bad Birnbach



### Beschreibung

#### Wäre dieses Objekt Ihr idealer Rückzugsort?

Sie suchen eine schöne, große Wohnung, die Ihnen und Ihrer Familie viel Platz bietet? Sie brauchen viele Schlafräume für all Ihre Kinder? Ein Büro und ein Gästezimmer wären auch nicht schlecht? Und das alles auf zwei Geschosse, verteilt auf ca. 197 m<sup>2</sup> hört sich toll an?

**Wir haben etwas Passendes für Sie!**

Dieses Mehrfamilienhaus befindet sich in Brombach und beeindruckt u.a. durch seinen individuellen Zuschnitt und seiner Großzügigkeit.

Die helle Wohnung bietet auf zwei Ebenen, Ober- und Dachgeschoß, einen Flur, ein Gäste-WC, einen Abstellraum, einen großen Wohnbereich, einen Essbereich, eine Einbauküche mit angrenzender Speisekammer, zwei Badezimmer (1 x pro Stockwerk) mit Tageslicht und fünf weitere Zimmer (Kinder-, Schlaf-, Gästezimmer und Büro).

Sie möchten die Sonne genießen? Eine Terrasse, zwei Balkone sowie eine Outdoorküche ermöglicht es Ihnen und vermittelt ein besonderes Flair!

Von der Garage (optional) bzw. den Außenstellplätzen kommen Sie über einen eigenen Hauseingang direkt zu der Wohnung!

Der zuständige Makler freut sich auf Ihre Anfrage und steht gerne auch telefonisch für Sie zur Verfügung!



*Wohnhaus*



*Ausblick aus dem Garten*



Wohnzimmer

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 197 m <sup>2</sup>
Kaltmiete:	1.100 €
Nebenkosten:	300 €
Garage:	50 €
Warmmiete:	1.400 €
Kautions:	3.300 €
Baujahr:	1981
Verfügbar ab:	April 2025
Energieausweis:	Bedarfsausweis
Baujahr Wärmeerzeuger:	2018
Energieträger:	Strom (Wärmepumpe)
Energieeffizienzklasse:	A
Energiebedarf:	30,0 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Ausstellungsdatum:	11.04.23
Gültig bis:	11.04.33

## Lage

Bundesland:	Bayern
Landkreis:	Rottal-Inn
Ort:	Bad Birnbach
Ortsteil:	Brombach
Entfernung:	Bad Birnbach ca. 6 km, Pfarrkirchen ca. 8 km
Infrastruktur:	Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken, Banken



Badezimmer



## Ortsteil

Das Objekt liegt in Brombach, mittig zwischen Pfarrkirchen und Bad Birnbach direkt an der Bundesstraße 388 und hat somit eine gute Verkehrsanbindung. Der Markt Bad Birnbach ist durch sein Thermalbad, die Rottal-Therme, bekannt. Im Bäderdreieck und dessen Umgebung befinden sich eine große Zahl an Wanderwege und zahlreiche Ausgangspunkte für Radtouren mit unterschiedlichen Ansprüchen. Neben Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Verpflegung finden sie hier alles für den täglichen Bedarf.