

Exposé

Erdgeschosswohnung in Kirchroth

3-Zimmer Neubau Highlight mit großem Garten



Objekt-Nr. OM-434918

Erdgeschosswohnung

Vermietung: **1.130 € + NK**

Ansprechpartner:
Matthias

94356 Kirchroth
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.05.2026
Zimmer	3,00	Zustand	Erstbezug
Wohnfläche	92,70 m²	Schlafzimmer	2
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Badezimmer	1
Summe Nebenkosten	150 €	Etage	Erdgeschoss
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Stellplätze	2
Mietsicherheit	3.400 €	Heizung	Fußbodenheizung
Übernahme	ab Datum		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Kirchroth! Diese hochwertige Erdgeschosswohnung, verfügbar ab dem 01.05., bietet Ihnen auf ca. 93 m² Wohnfläche modernen Komfort im Erstbezug.

Die lichtdurchflutete Wohnung besticht durch ein großzügiges Raumkonzept mit insgesamt drei Zimmern, darunter zwei gemütliche Schlafzimmer und ein stilvolles Badezimmer. Der offene Wohn- und Essbereich lädt zum Verweilen ein und bietet direkten Zugang zur sonnigen Terrasse und dem großen Garten – perfekt für entspannte Stunden im Freien.

Genießen Sie die Vorzüge eines Neubaus, bei dem moderne Ausstattung und energieeffiziente Bauweise im Vordergrund stehen. Diese attraktive Mietimmobilie verbindet Komfort und Stil in einer ruhigen und freundlichen Wohnumgebung.

Erleben Sie Wohnqualität auf höchstem Niveau – wir freuen uns, Ihnen diese einzigartige Wohnung präsentieren zu dürfen!

Ausstattung

Ausstattung:

- große Terrasse mit Süd/Westausrichtung und großem Gartenanteil
- Glasfaser
- Dusche
- zusätzlicher Abstellraum im Aussenbereich
- effiziente Wärmepumpe
- Videosprechanlage
- dezentrale Lüftungsanlage
- Einbauküche vorhanden, die mtl. Miete hierfür beträgt 70€

Gesamtmiete:

Kaltmiete: 1130€

2x Stellplatz: 50€

Miete Küche: 70€

Nebenkostenvorauszahlung inkl. Heizkosten: 150€

Gesamtmiete warm 1400€

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Einbauküche

Lage

Diese einladende Erdgeschosswohnung befindet sich in einer ruhigen und dennoch gut angebundenen Lage in Kirchroth/Aufroth, einer charmanten Gemeinde in Niederbayern. Die Umgebung bietet eine ausgewogene Mischung aus ländlichem Flair und städtischer Erreichbarkeit.

Pendler werden die Nähe zur Autobahn schätzen, die lediglich 2 Kilometer entfernt ist und eine schnelle Verbindung zu den umliegenden Städten ermöglicht. Sie erreichen die Städte Regensburg und Deggendorf in ca 20 min. Straubing ist ca 10min entfernt

Für Familien mit jungen Kindern sind sowohl der Kindergarten als auch die Grundschule in nur 3 Kilometern zu erreichen. Höhere Bildungsstätten wie die Realschule und das Gymnasium sind ebenfalls bequem erreichbar und befinden sich in einer Entfernung von 8 Kilometern.

Kirchroth besticht durch seine naturnahe Umgebung und die freundliche Gemeinschaft, ideal für alle, die ein harmonisches Wohnumfeld suchen.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	10,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A+, A



Exposé - Galerie



Wohnen

Exposé - Galerie



Schlafen 1



Küche

Exposé - Galerie



Videosprechanlage



Optik Bad

Exposé - Galerie



Schlafen 2



Ansicht Süd

Exposé - Galerie

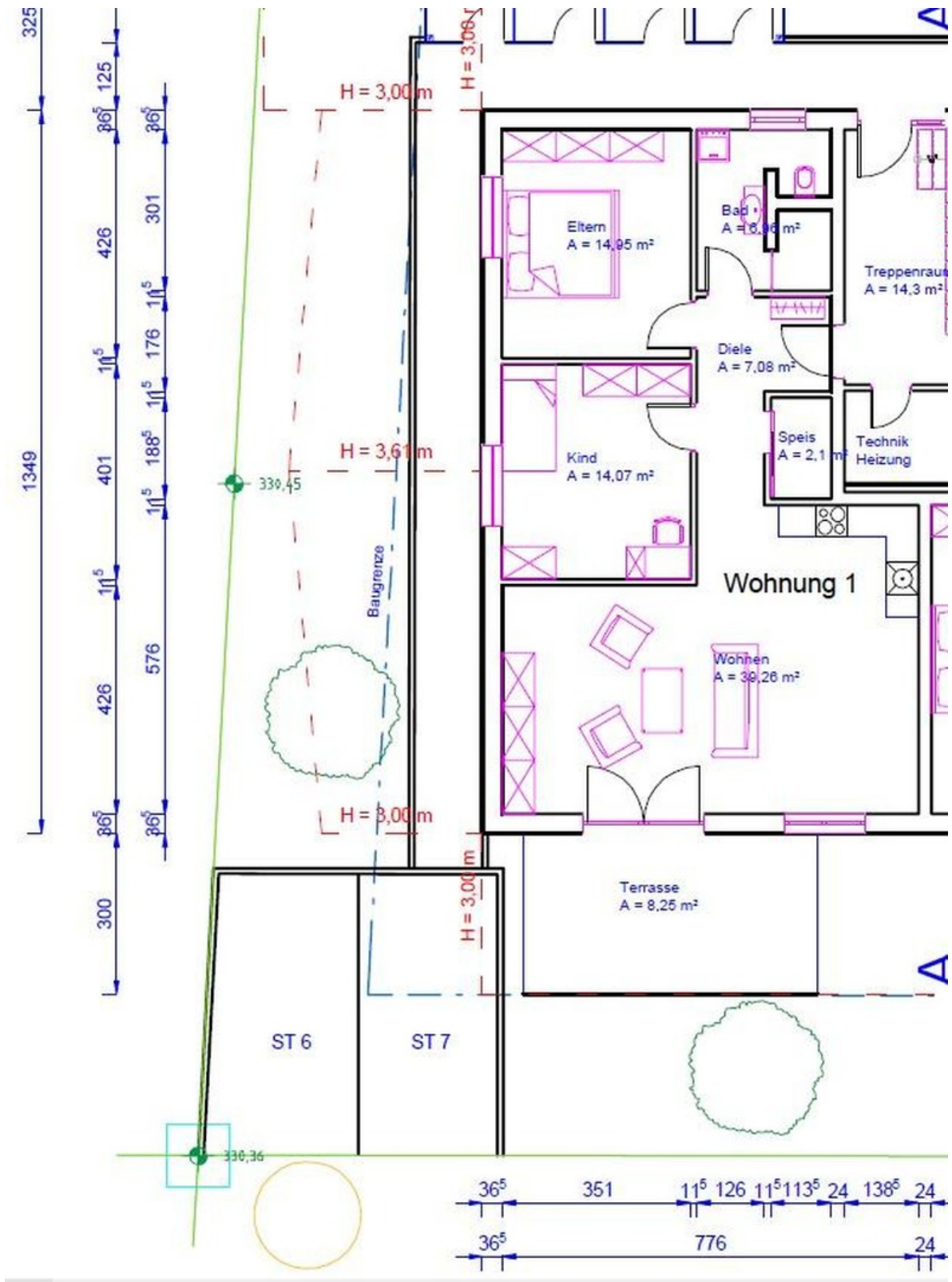


Ansicht Ost



Ansicht West

Exposé - Grundrisse



Grundriss Wohnung 1