

Exposé

Wohnung in Kirchroth (Aufroth)

Wunderschöne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Garten, Balkon und Küche



Objekt-Nr. OM-466103

Wohnung

Vermietung: **1.125 € + NK**

94356 Kirchroth (Aufroth)
Bayern
Deutschland

Baujahr	2025	Übernahmedatum	01.08.2026
Etagen	1	Zustand	Neuwertig
Zimmer	3,00	Schlafzimmer	2
Wohnfläche	85,00 m ²	Badezimmer	1
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	150 €	Stellplätze	1
Übernahme	ab Datum	Heizung	Fußbodenheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Wohnung in attraktiver Lage von Kirchroth (Aufroth) in einem stilvollen 4-Parteien-Neubau. Mit einer Wohnfläche von ca. 85 m² bietet die OG-Wohnung eine durchdachte Raumaufteilung und ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung verfügt über einen großzügigen Balkon mit kleinem Gartenanteil (OG). Es handelt sich um einen Neubau im energieeffizienten KfW-55-Standard mit Wärmepumpe, was geringe Betriebskosten und nachhaltiges Wohnen gewährleistet. Bezug ist ab Juli/August möglich.

Ausstattung

- Vollständig ausgestattete Einbauküche im Mietpreis inklusive
- KfW 55 Energieeffizienzstandard
- Wärmepumpenheizung
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Hochwertige Vinylböden in Holzoptik
- Elektrische Rollläden
- Dezentrale Lüftungsanlage
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Separater Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschinenanschluss
- Offener Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern
- Balkon und eigener Gartenanteil von ca. 20 m²
- Inklusive Stellplatz

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten

Sonstiges

Besichtigungen sind ab sofort möglich.

Die Vermietung der Wohnungen erfolgt von Privat, d.h. es fällt keine zusätzliche Maklergebühr an.

Lage

Die Wohnungen befinden sich in ruhiger, aber zentraler Lage in Aufroth, einem Ortsteil von Kirchroth. Durch die Nähe zur A3 sind die Städte Regensburg (~20 Min.), Straubing (~10 Min.) und Deggendorf schnell erreichbar. Die Umgebung bietet zahlreiche Freizeitmöglichkeiten wie Radfahren, Wandern und Joggen in einer naturnahen Umgebung. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind in der näheren Umgebung vorhanden, sodass eine ideale Kombination aus ländlichem Wohnen und guter Infrastruktur gegeben ist.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	26,00 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	A



Exposé - Galerie



Wohnbereich visualisiert

Exposé - Galerie



Bad visualisiert



Schlafzimmer 1 visualisiert

Exposé - Galerie



Schlafzimmer 2 visualisiert



Balkon visualisiert

Exposé - Galerie



HWR/Speisekammer visualisiert



Flur visualisiert

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



