

# Exposé

## Wohnung in Hemau

### Helle und moderne 4,5 Zimmer Wohnung in ruhige Lage in Hemau



Objekt-Nr. OM-468720

### Wohnung

Vermietung: **1.261 € + NK**

93155 Hemau  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	2024	Übernahme	Nach Vereinbarung
Etagen	4	Zustand	Neuwertig
Zimmer	4,50	Schlafzimmer	3
Wohnfläche	117,00 m <sup>2</sup>	Badezimmer	1
Nutzfläche	3,50 m <sup>2</sup>	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft-/Wasserwärme	Stellplätze	2
Nebenkosten	210 €	Heizung	Zentralheizung
Miete Garage/Stellpl.	25 €		

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die moderne und helle Wohnung im Erdgeschoss/Hochparterre in ruhiger aber zentraler Lage in Hemau bietet ca. 117 qm Wohnfläche, verteilt auf:

3 Schlafzimmer, offen gestalteten Wohn-/Küche-/Essbereich, Bad mit Fenster, Flur mit Garderobe.

Vom geräumigen Wohnbereich gelangt man über eine große Fensterfront zum modernen 12 qm Süd-Ost Balkon mit Aussicht (Balkongeländer aus Glas).

Ein zusätzlicher Abstellraum steht auch noch zur Verfügung.

Die Wohnung ist neuwertig und wurde 2024 erstellt.

Frei ab 01.10.2026

## Ausstattung

### AUSSTATTUNG

#### Gebäudehülle:

- Fenster 2 + 3-fach-Verglasung
- elektrische Raffstores und Rollos (außer Nordseite)
- Fassade gedämmt

#### Haustechnik:

- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Elektrotechnik Steuerung Licht, Heizung, Raffstores per Bus mit Schalter und Glasdisplays. Steuerung auch per App mittels Homatic wired möglich.
- Videosprechanlage
- Berbel-Abluftsystem in der Küche
- Satelliten- und Netzwerkanschluss in jedem Raum
- effizientes Heizsystem (Wärmepumpe mit Gas kombiniert)

#### Innenausstattung:

- in allen Räumen hochwertiger, strapazierfähiger Trend-Vinyl-Boden
- das Tageslichtbad ist modern gefliest, mit Dusche, Badewanne und Platz für Trockner\Waschmaschine
- große Fensterfront zum Balkon mit Aussicht
- Hochwertige Küche ist mit 85€/Monat in der Kaltmiete enthalten

#### Außenanlagen:

- Stellplatz 25,- €
- Süd-Ost Terrasse mit Aussicht und modernem Geländer aus Glas

#### **Fußboden:**

Vinyl / PVC

**Weitere Ausstattung:**  
Balkon, Einbauküche

## Sonstiges

SONSTIGES

- für max. 4-Personen-Haushalt geeignet
- WG-geeignet
- keine Haustiere erwünscht

WICHTIG!

Bei Interesse nennen Sie uns in Ihrer Anfrage bitte

- vollständigen Namen
- komplette Adresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Erst nach Vorlage einer Mieter-Selbstauskunft kann eine Besichtigung erfolgen.

Formular Mieterselbstauskunft wird bei Interesse als Pdf zugesandt.

Haben Sie dafür bitte Verständnis.

## Lage

SONSTIGES

- für max. 4-Personen-Haushalt geeignet
- WG-geeignet
- keine Haustiere erwünscht

WICHTIG!

Bei Interesse nennen Sie uns in Ihrer Anfrage bitte

- vollständigen Namen
- komplette Adresse
- Telefonnummer
- E-Mail-Adresse

Erst nach Vorlage einer Mieter-Selbstauskunft kann eine Besichtigung erfolgen.

Formular Mieterselbstauskunft wird bei Interesse als Pdf zugesandt.

Haben Sie dafür bitte Verständnis.

### **Infrastruktur:**

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

# Exposé - Galerie



Küche Wohnen



Essen Wohnen

# Exposé - Galerie



Küche



Essen Wohnen

# Exposé - Galerie



Wohnen



Wohnen

# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Bad



Bad

# Exposé - Galerie



Bad



Küche

# Exposé - Galerie



Küche



Homatic

# Exposé - Galerie



Essen



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 1



Schlafen 1

# Exposé - Galerie



Schlafen 2



Schlafen 2

# Exposé - Galerie

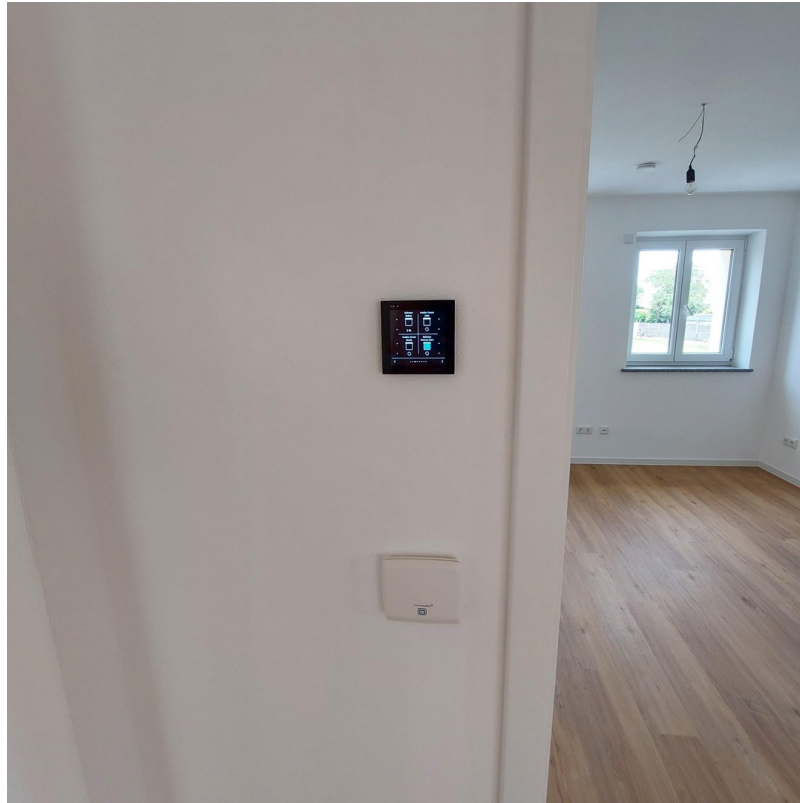


Büro oder Kind



Büro oder Kind

# Exposé - Galerie



Büro oder Kind



Treppenhaus

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

# Exposé - Galerie



Parkplätze



Aussenansicht

# Exposé - Galerie



Aussenansicht



Aussenansicht

# Exposé - Grundrisse

