



**93155 Hemau**

# Neubau-Erstbezug - Modernes Wohnen



**815 €**

Kaltmiete

**79 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

**3**

Zimmer



Gloßner Immobilien  
...mehr als Immobilien

**Ihr Ansprechpartner**

Iris Schafhausen  
Tel.: 09181 - 1299  
[info@glossner-immo.de](mailto:info@glossner-immo.de)

## Flächen & Zimmer

Wohnfläche	79 m <sup>2</sup>
Zimmer	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Balkone / Terrassen	1
Stellplätze	2

## Allgemeine Infos

verfügbar ab nach

## Preise & Kosten

Kaltmiete	815 €
Warmmiete	1.115 €
Nebenkosten	225 €
Kaution	2.670 €

## Energieausweis

Baujahr (Haus) 2024

## Zustand

Baujahr 2024



## Ausstattung

### Heizungsart

Zentralheizung ✓

### Fahrstuhl

Personen-Fahrstuhl ✓

### Stellplatzart

Freiplatz ✓

Tief-Garage ✓

## Beschreibung zur Ausstattung

- + Moderne Bauweise nach allen Anforderungen KfW 40 Standard
- + Energiesparende Pelletsheizung
- + Kunststofffenster außen anthrazit / innen weiß mit 3-fach Isolierverglasung
- + Rollläden mit manueller Bedienung
- + Kontrollierte Be- und Entlüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung
- + Pflegeleichte Echtholzparkett- und Fliesenböden
- + Komplette Einbauküche mit sämtlichen E-Geräten
- + Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper im Bad
- + Aufzug vom Untergeschoss bis Dachgeschoss
- + Antennenanschluss für Kabel-TV für eigenständige Anmeldung beim Versorger
- + Kellerabteil absperrbar mit Licht und Steckdose



## Beschreibung

Eine eigene Wohnung kann viel sein: Heimat, Rückzugsraum oder ein Ort, an dem das Leben erst richtig durchstartet. Sie bedeutet persönliche Freiheit, bietet Spielraum zur Entfaltung und gibt ihren Bewohnern das Gefühl, einen Platz zu haben, an dem man gerne zu Hause ist.

Durchdachte Grundrisse bieten Ihnen maximalen Wohnkomfort, der jeden Quadratmeter Wohnfläche sinnvoll nutzt. Die durchgängig hochwertige und stilvolle Ausstattung sorgt dafür, dass Sie sich in Ihren vier Wänden auch wirklich wohlfühlen.

Eine gehobene Ausstattung in Wohnung, Haus und Garten, technische Innovationen und vielzählige Komfortmerkmale: Das gesamte Haus ist für anspruchsvolles Wohnen konzipiert, mit hochwertigen Materialien umgesetzt und bis ins Detail durchdacht.

Die Wohnung selbst liegt im 1. Obergeschoss und ist über die Tiefgarage bequem mit dem Aufzug erreichbar. Ein abschließbares Kellerabteil, ein TG-Stellplatz sowie ein oberirdischer Stellplatz schließen sich dem Objekt an.

Eine Einbauküche mit sämtlichen E-Geräten wird zur Verfügung gestellt.

Der monatliche Nutzungsabschlag für die Einbauküche in Höhe von 40 Euro ist bereits in der Kaltmiete enthalten.

## Lage

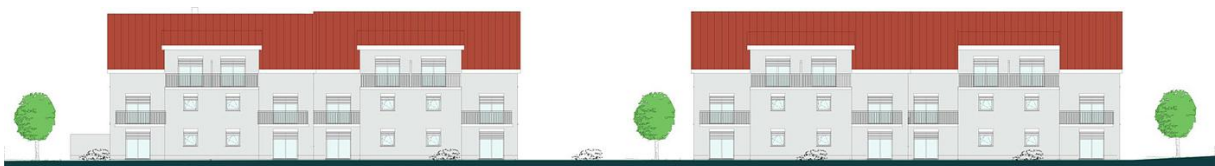
Die Stadt Hemau liegt auf dem bewaldeten Bergrücken zwischen der Altmühl und der Schwarzen Laber, im Zentrum des historischen „Distriktus Tangrintel“, an der seit dem 12. Jahrhundert bestehenden Handelsstraße Frankfurt – Würzburg – Nürnberg – Regensburg – Passau, der heutigen Staatsstraße 2660.

Die Altstadt ist von einem historischen Leben geprägt – mit allem Komfort des täglichen Bedarfs. Einkaufsmöglichkeiten sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Ärzte und soziale Einrichtungen sind in unmittelbarer Nähe.

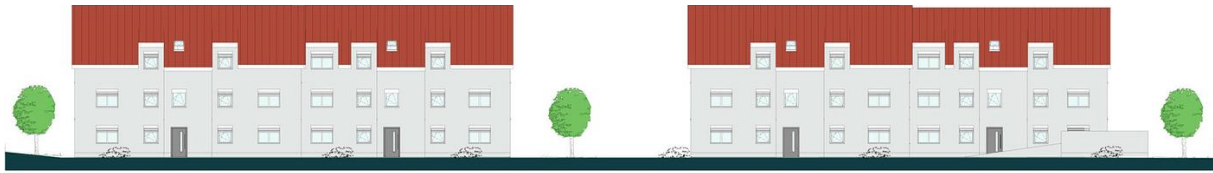
Hemau bietet tolle Freizeitangebote, wie das beliebte Naturfreibad Waldbad mit Erlebnisspielplatz und Trimm-Dich-Pfad.

Ein besonderes Highlight ist der schön gestaltete Stadtplatz mit altem und neuem Rathaus.

Geographisch ist die Stadt die flächenmäßig größte Gemeinde im Landkreis Regensburg. Die Entfernungen liegen hier bei rund 15 km nach Parsberg und etwa 28 km nach Regensburg.



Ansicht West



Ansicht Ost



Ansicht Süd



Ansicht Nord



