



VERMIETET Exklusive 3 Zimmerwohnung mit kleiner Dachterrasse

¹⁰⁰₁₀₁₀₀₄ 150790943#PSAcTk

Objektnr.

 2022

Baujahr

 80 m²

Wohnfläche

 3

Zimmer

Die Immobilie

Zur Vermietung steht eine exklusive 3-Zimmer-Wohnung mit Attika-Dachterrasse in Nittendorf

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese exklusive und repräsentative 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 79,6 m², einer durchdachten Raumaufteilung sowie einer kleinen, gemütlichen Attika-Dachterrasse (ca. 6,39 m², hälftig in der Wohnfläche berücksichtigt).

Der helle Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zur Terrasse erweitert den Wohnraum. Die bereits vorhandene, hochwertige Profiküche lässt keine Wünsche offen und lädt zu gemeinsamen kulinarischen Erlebnissen ein.

Das moderne Tageslichtbad ist mit einer bodenflächen große Einbaudusche ausgestattet und überzeugt durch hochwertige Armaturen und stilvolles Design.

Die im Jahr 2022 errichtete Wohnanlage erfüllt den KfW-55-Standard und ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Der Endenergiebedarf von 50,0 kWh/(m²·a) sowie der Energieeffizienzklasse B bietet ein energieeffizientes und nachhaltiges Wohnkonzept.

Ein Personenaufzug ermöglicht den barrierefreien Zugang zur Wohnung.

Zur weiteren Ausstattung gehören hochwertige

- Parkett- und Fliesenböden
- Alu-/Kunststofffenster
- elektrische Außenjalousien
- Kellerabteil
- praktischer Abstellraum
- Satellitenanschluss
- alle Räume können per Lan-Kabel verbunden werden, praktisch für Homeoffice

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei.

960,00 Euro Nettomiete

100,00 Euro 2 Kfz-Stellplätze

230,00 Euro BKV*

1.290,00 Euro Gesamtmiete

zzgl. Stromkosten

BKV* Betriebskostenvorauszahlung

Alle Angaben stammen vom Eigentümer der Wohnung, hierfür übernimmt Immobilien Peter Dippold keine Haftung.

Flächen

Wohnfläche	79,62 m²
Zimmer insgesamt	3
Schlafzimmer	2
Badezimmer	1
Etage	1
Stellplatzart	Freiplatz
Außenstellplätze	2
Terrassen	1

Zustand & Erschließung

Baujahr	2022
Zustand	neuwertig
Alter	Neubau
Keller	voll unterkellert

Sonstiges

Verfügbar ab	01.09.2026
Haustiere erlaubt	nein

Ausstattung

Heizungsart	Fußbodenheizung	
Befuerung	Pellets	
Badausstattung	Dusche	
Küche	Einbauküche	
✓ barrierefrei	✓ Personenaufzug	✓ seniorengerecht

Lage & Infrastruktur

Attraktive Lage in Nittendorf: Nittendorf liegt westlich von Regensburg und verbindet naturnahes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Besonders hervorzuheben ist die hervorragende Bahnanbindung: Der Bahnhof Nittendorf bietet regelmäßige Zugverbindungen nach Regensburg, sodass die Domstadt in kurzer Zeit bequem erreichbar ist. Auch über die nahegelegene A3 sind Regensburg und die umliegenden Regionen optimal angebunden. Sie erreichen Regensburg in ca. 10 Minuten – ideal für Pendler und alle, die die Vorzüge der Stadt mit ruhigem Wohnen im Grünen verbinden möchten.

Preise

Kaltmiete	960 €
Monatl. Betriebs-/Nebenkosten	230 €
Warmmiete (inkl. Heizkosten)	1.290 €
Kaution	2.880 Euro
Außenstellplatzmiete	100 €

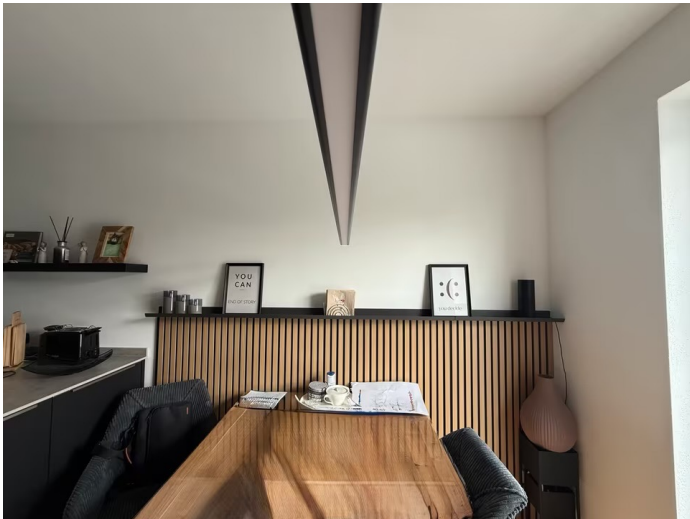
Energieausweis

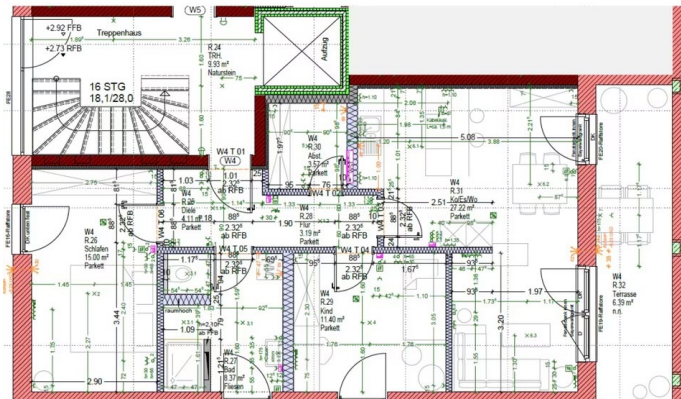
Energieausweis-Art	Bedarf
Warmwasser im Energieverbrauch enthalten	ja
Endenergiebedarf	50,00 kWh/(m²*a)
Primärenergieträger	Pelletheizung
Energieeffizienzklasse	B
Energieausweis-Gebäudeart	Wohngebäude

Impressionen









ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 8. August 2020

Gültig bis: 27.07.2033

Registriernummer: BY-2023-004654299

1

Gebäude

Gebäudetyp	Reihendes Mehrfamilienhaus		
Adresse	Deuerfing Straße 18a 93152 Nittendorf		
Gebäudeteil ²	Mehrfamilienhaus		
Baujahr Gebäude ³	2022		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2022		
Anzahl der Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _G)	648,5 m² ☐ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung ¹	Heizwerk, regenerativ		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ¹	Heizwerk, regenerativ		
Erneuerbare Energien	Art: Biomasse	Verwendung:	Heizung + Warmwasserbereitung
Art der Lüftung ¹	☐ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Schachtlüftung ☒ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ¹	☐ Passive Kühlung ☐ Kühlung aus Strom ☐ Gelieferte Kälte ☐ Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ¹	Anzahl: 0 Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☒ Neubau ☐ Modernisierung ☐ Sonstiges (freiwillig) ☐ Vermietung / Verkauf (Änderung / Erweiterung)		



Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☐ Eigentümer ☒ Aussteller

☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)



Unterschrift des Ausstellers

Ausstellungsdatum 28.07.2023

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls des angewendeten Änderungsgesetzes zum GEG

² nur im Falle des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen

³ Mehrfachangaben möglich

⁴ bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation

⁵ Klimaanlage oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall § 80 Absatz 2 GEG
³ nur bei Neubau
⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus



Kontakt

Sandra Karl



E-Mail **sandra.karl@immobilien24plus.de**

Mobil **+49 170 3643084**

Ostengasse 14, 93047 Regensburg

Telefon (Zentrale) **+49 941 46586742**