Modernes Stadtwohnen: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

KeFeAm20260923

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	94315
Ort	Straubing
Wohnfläche	ca. 76,40 m²
Anzahl Zimmer	2
Kaltmiete	700,00 €
Kaution	2.100,00 €
Stellplatzmiete	70,00 €
Stellplatzanzahl	1
Nebenkosten	180,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Ja
Miete gesamt	950,00 €
Energieeffizienzklasse	A
Baujahr	2010
Zustand	gepflegt
Befeuerung	Luft-Wasser-Wärmepumpe
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Fahrstuhl	Personenaufzug
Stellplatzart	Duplex
Küche	Einbauküche zur Ablöse
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süd
Kabel Sat TV	Ja
Dist. Kindergarten (km)	0,40 km
Dist. Grundschule (km)	0,35 km
Dist. Realschule (km)	0,22 km
Dist. Gymnasium (km)	0,35 km
Dist. Zentrum (km)	0,10 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,80 km
Dist. Arzt / Apotheke (km)	0,35 km

Ansprechpartner

Frau Kerstin Feldmeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Tel.: 09421 847040
Mobil: 0176 40075441
Fax: 09421 847049
E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Beschreibung

Die großzügige 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in der Rosengasse – und damit mitten im Herzen von Straubing. Auf rund 76 m^2 Wohnfläche bietet sie eine offene Raumgestaltung, zeitgemäßen Wohnkomfort und eine außergewöhnlich zentrale Lage.

Mittelpunkt der Wohnung ist der rund 51 m^2 große, offen gestaltete Wohn-, Ess- und Kochbereich. Durch seine großzügige Fläche bietet er viel Raum für unterschiedliche Wohn- und Einrichtungsmöglichkeiten.

Das Schlafzimmer verfügt über einen direkten Zugang zur nach Süden ausgerichteten Loggia. Ein Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren das Raumangebot.

Die Wohnfläche verteilt sich wie folgt:

Wohnen / Essen / Kochen: ca. 51,40 m^2
Schlafzimmer: ca. 12,66 m^2
Badezimmer: ca. 5,61 m^2
Abstellraum: ca. 3,22 m^2
Loggia: ca. 3,50 m^2

Die vorhandene Einbauküche kann vom derzeitigen Mieter abgelöst werden.

Optional kann ein überdachter Duplex-Stellplatz im Innenhof für monatlich 60 € zzgl. 10 € Nebenkostenvorauszahlung angemietet werden.

Bezug: ab 01.12.2026
Belegung: max. 2 Personen
Haustiere: nicht gestattet

In der Nebenkostenvorauszahlung sind unter anderem die Kosten für Wasser/Abwasser, Heizung bzw. den Strom der Wärmepumpe, Allgemeinstrom, Aufzug, Hausmeister, Müllentsorgung, Straßenreinigung und weitere umlagefähige Betriebskosten enthalten.

Nicht enthalten sind der eigene Stromverbrauch sowie die Kosten für TV und Internet. Diese Verträge sind vom Mieter selbst abzuschließen und direkt mit dem jeweiligen Anbieter abzurechnen.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage in der Rosengasse, einer Seitenstraße des Straubinger Ludwigsplatzes. Fußgängerzone, Geschäfte, Cafés, Restaurants und sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Gleichzeitig ist die Rosengasse auch mit dem Pkw erreichbar und an den Stadtgraben bzw. das innerstädtische Straßennetz angebunden. Der optional anmietbare Duplex-Stellplatz ist in dieser zentralen Lage ein besonderer Vorteil und ermöglicht komfortables Parken direkt am Wohnort.

Damit verbindet die Wohnung echtes Innenstadtwohnen mit guter Erreichbarkeit – zu Fuß ebenso wie mit dem Auto.

Ausstattung

* Parkett- und Fliesenböden

* nach Süden ausgerichtete Loggia

* Fußbodenheizung

* Beheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpe

* Personenaufzug

* Videogegensprechanlage

* Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper und Lüftungsanlage

* hochwertige 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung von Bayerwald

* KfW-Effizienzhaus 70 (EnEV 2009)

* Fassade mit Wärmedämmverbundsystem

* Einbauküche kann vom derzeitigen Mieter abgelöst werden

* optionaler Duplex-Stellplatz

Objekttitel

Modernes Stadtwohnen: Großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia

Ihr Ansprechpartner

Frau Kerstin Feldmeier

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46

94315 Straubing

Tel.: 09421 847040
Fax.: 09421 847049

Mobil: 0176 40075441
E-Mail: k.feldmeier@immobilien-straubing.de

Alle Angaben vom Eigentümer, wir übernehmen hierfür keine Gewähr. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden und unterbindet nicht unseren Provisionsanspruch bei Zustandekommen eines Vertrages. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlung behalten wir uns Schadenersatz bis zur Höhe der Provisionsansprüche ausdrücklich vor.

Der Makler weist darauf hin, dass er auch für den Verkäufer / Vermieter provisionspflichtig tätig ist.

Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Vertrag.

Jeder selbständige Bavarian Property Makler ist ein rechtlich eigenständiges Unternehmen.

„Informationen zur Online-Streitbeilegung:

Die Europäische Kommission wird ab dem ersten Quartal 2016 eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (sog. „OS-Plattform") bereitstellen. Diese finden Sie unter http://ec.europa.eu/consumers/odr/

Unsere E-Mail Adresse lautet: info@bavarian-property.de