Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice
Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG
www.vr-obm.de

Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Mitterfels



SiWiHa20250220

94360 Mitterfels
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ	94360
Ort	Mitterfels
Wohnfläche	ca. 140 m^2
Nutzfläche	ca. 145 m^2
Anzahl Zimmer	3
Grundstücksgröße	ca. 621 m^2
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 20 m^2
Kaufpreis	450.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Stellplatzanzahl	6
Energieeffizienzklasse	B
Baujahr	1978
Zustand	sehr gepflegt
Energieausweis	EAW V, Bj. 1978, 73,50 EVK, gültig bis 23.03.2035, EEK B
Befeuerung	Nahwärme regenerativ
Heizungsart	Zentralheizung, Nahwärme, Schwedenofen
Stellplatzart	Garage, Stellplätze im Freien
Etagenzahl	2
Küche	Einbauküche
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süd
Kabel Sat TV	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Kamin	Ja

Ansprechpartner

Herr Simon Wiesmüller

Selbständiger Makler

Schulstraße 16
94354 Haselbach

Mobil: 0151 29 150 400
E-Mail: s.wiesmueller@immobilien-straubing.de
Homepage: www.bavarian-property.de

Beschreibung

Dieses Wohn- und Geschäftshaus wurde 1978 in hochwertiger Massivbauweise errichtet.

Der Architekt hat den Grundriss sehr durchdacht gestaltet, wodurch im Erdgeschoss eine Lichtdurchflutete Wohnung mit ca. 140m^2 und im Untergeschoss eine ansprechende Gewerbefläche in etwa der gleichen Größe entstanden ist.

Bisher wurde das Objekt als Friseurgeschäft mit Wohnung für die Inhaber genutzt. Eine anderweitige Nutzung ist jedoch jederzeit möglich. Mehrere Stellplätze vor dem Haus gehören mit zum Grundstück.

Durch die Hanglage des Hauses, betritt man den Wohnbereich über einen Treppenaufgang, östlich am Objekt.
Die Wohnung überzeugt durch große Fensterflächen und Oberlichte, wodurch sehr viel Licht in alle Zimmer gelangt.

Vom großen Wohn- und Esszimmer gelangt man über eine Wendeltreppe in die Gewerbefläche im UG des Hauses.

Diese ist derzeit in einen Friseursalon mit Theke und Wartebereich im vorderen Bereich und einem weiteren Salonbereich aufgeteilt. Kunden-WC's, Lagerflächen und die Heiztechnik sind ebenfalls im Untergeschoss zu finden.

Die Garage des Hauses verfügt über einen direkten Zugang ins UG.

Außerdem befindet sich im nördlichen Grundstücksbereich noch der Garten des Hauses.

Lage

Das Objekt befindet sich direkt im Zentrum von Mitterfels.

Verkehrsanbindung:
Die Nähe zur Autobahn A3 (6 km - 5 Min.), zu den Städten Straubing (ca. 15 km - 15 Min.) und Regensburg (ca. 40 km, BAB - 30 Min.) mit guten Bahnverbindungen, zum Regionalflugplatz in Straubing Wallmühle (ca. 20 km - 20 Min.) und zum Flughafen München II (ca. 130 km, großteils Autobahn - 1,25h) bietet eine überdurchschnittlich gute Verkehrsanbindung.

Bildung:
Es gibt folgende Einrichtungen vor Ort
* Kindergarten
* Volks- und Mittelschule
* Staatliche Berufsfachschulen für Hauswirtschaft und Kinderpflege
* Kreismusikschule des Landkreises Straubing-Bogen
Weiterführende Schulen sind in der Stadt Bogen, ca. 5 km entfernt.

Versorgung: Geschäfte (Discounter), Ärzte, Apotheken, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe sind am Ort oder in der näheren Umgebung reichlich vorhanden.

Ausstattung

Heizung: Das Haus ist an die Nahwärmeversorgung angeschlossen. Außerdem verfügt das Objekt über einen Schwedenofen im Wohnbereich und eine Solaranlage für Warmwasser.
Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung

Objekttitel

Wohn- und Geschäftshaus im Zentrum von Mitterfels

Ihr Ansprechpartner

Herr Simon Wiesmüller

Selbständiger Makler

Schulstraße 16

94354 Haselbach

Mobil: 0151 29 150 400
Homepage: www.bavarian-property.de
E-Mail: s.wiesmueller@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