

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage von Straubing



MaScRi20260521

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	94315
Ort	Straubing
Wohnfläche	ca. 47,31 m ²
Anzahl Zimmer	2
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 3,76 m ²
Anzahl Wohneinheiten	21
Kaufpreis	175.000,00 €
Freitext Preis	inkl. TG Stellplatz (12.500 €)
Provision	3,57 % vom Kaufpreis inkl. MwSt.
Stellplatzkaufpreis	12.500,00 €
Stellplatzanzahl	1
Kaufpreis pro qm	3.434,79 €
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1994
Zustand	sehr gepflegt
Befuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplatzart	Tiefgarage
Kabel Sat TV	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Dist. Kindergarten (km)	0,50 km
Dist. Grundschule (km)	1,80 km
Dist. Realschule (km)	1,80 km
Dist. Gymnasium (km)	1,50 km
Dist. Zentrum (km)	2 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,50 km
Dist. Arzt / Apotheke (km)	1 km

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Ansprechpartner

Herr Matthias Schiederer

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46
94315 Straubing

Tel.: 09421/847040

Mobil: 0160/2311857

Fax: 09421/847049

E-Mail: m.schiederer@immobilien-straubing.de

Homepage: www.bavarian-property.de

Beschreibung

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre auf rund 47,31 m² Wohnfläche.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essplatz bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Lage im Dachgeschoss sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre und ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Das Schlafzimmer verfügt über eine angenehme Größe und bietet ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Die Küche ist funktional gestaltet und ermöglicht eine praktische Nutzung im Alltag. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet das durchdachte Raumkonzept ab. Ein zentraler Flur verbindet alle Räume miteinander und sorgt für kurze Wege innerhalb der Wohnung.

Zusätzlichen Komfort bieten ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil, das praktischen Stauraum schafft, sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der ein bequemes und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.08. frei, sodass sie ab diesem Zeitpunkt bezogen oder neu vermietet werden kann.

Der Kaufpreis beträgt 175.000,00 €. Hiervon entfallen 12.500,00 € auf den zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz.

Die Wohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger, die Wert auf eine kompakte, gut vermietbare Wohnungsgröße und einen funktionalen Grundriss legen. Die gelungene Kombination aus Wohnkomfort, Balkon, Kellerabteil, Dachgeschosslage und Tiefgaragenstellplatz macht dieses Angebot besonders attraktiv.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im südlichen Stadtgebiet von Straubing. Die Straße ist als verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Tempo-30-Regelung ausgestaltet und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte, sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung, der Straubinger Hauptbahnhof ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch die Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist schnell erreichbar.

Straubing selbst überzeugt als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort mit einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Bildungsangeboten sowie einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ausstattung

Heizung: Gas-Zentralheizung

Sanitär: Bad mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC

Bodenbeläge: Pflegeleichte Fliesen- und Laminatböden

Stellplatz: Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz

Verfügbarkeit: Die Wohnung ist derzeit vermietet und wird zum 01.08. frei.

Sonstige Angaben

Die Immobilie verfügt über die Energieeffizienzklasse D und weist einen Endenergieverbrauch von 104,2 kWh/(m²a) auf

Objekttitel

Attraktive 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage von Straubing

Ihr Ansprechpartner

Herr Matthias Schiederer

Bavarian Property Immobilienservice

Stadtgraben 46

94315 Straubing

Tel.: 09421/847040

Fax.: 09421/847049

Mobil: 0160/2311857

Homepage: www.bavarian-property.de

E-Mail: m.schiederer@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