

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Vermietete Dachgeschosswohnung mit Garage in ruhiger Wohnlage



KeFeHo20260601

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Dachgeschoss
PLZ	94315
Ort	Straubing
Wohnfläche	ca. 66,88 m ²
Anzahl Zimmer	2
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 13,13 m ²
Anzahl Wohneinheiten	6
Kaufpreis	198.000,00 €
Freitext Preis	inkl. Einzelgarage (12.000,00 €)
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Stellplatzkaufpreis	12.000,00 €
Stellplatzanzahl	1
Hausgeld	170,00 €
Kaufpreis pro qm	2.781,10 €
Energieeffizienzklasse	C
Baujahr	1991
Zustand	gepflegt
Energieausweis	EAW V, Bj. 1991, 86,20 EVK, gültig bis 21.05.2028, EEK C
Befuerung	Elektro
Heizungsart	Nachtspeicheröfen
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplatzart	Garage
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Nord, Süd, West
Fahrradkeller	gemeinschaftlicher Fahrradkeller
Wasch/Trockenraum	Ja

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

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

Zum Verkauf steht eine gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung im Dachgeschoss eines Mehrfamilienhauses mit lediglich sechs Wohneinheiten. Die Wohnung verfügt über ca. 66 m² Wohnfläche und ist seit November 2013 zuverlässig vermietet.

Der durchdachte Grundriss umfasst ein Schlafzimmer, eine gemütliche Küche, ein helles Tageslichtbad sowie einen großzügigen Wohn- und Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon. Der Wohn- und Essbereich überzeugt durch seine Helligkeit und eine angenehme Wohnatmosphäre. Ein besonderes Highlight ist der voll überdachte Balkon, der nach Süd, West und Nord ausgerichtet ist und somit zu unterschiedlichen Tageszeiten attraktive Lichtverhältnisse bietet. Geschützt vor Wind und Wetter genießen Sie hier den Blick in die ruhige Umgebung.

Das Mehrfamilienhaus wurde ca. 1991 errichtet. Die Beheizung erfolgt über Nachtspeicheröfen, die Warmwasserversorgung über einen Elektroboiler. Eine wertsteigernde Modernisierungsmaßnahme wurde bereits beschlossen: Im Laufe des Jahres werden sämtliche Fenster, Rollläden sowie die Haustüre erneuert. Dabei kommen moderne, dreifach verglaste Kunststofffenster zum Einsatz.

Zur Wohnung gehören ein eigenes Kellerabteil sowie eine Einzelgarage. Darüber hinaus stehen den Bewohnern ein gemeinschaftlicher Fahrradkeller und ein Trockenraum zur Verfügung.

Die Wohnung erzielt derzeit eine monatliche Kaltmiete von 455,00 € und eignet sich somit insbesondere als langfristige Kapitalanlage.

Für den Austausch der Fenster, der Rollläden und der Haustür ist eine Sonderumlage beschlossen, diese wird vom Verkäufer getragen.

Lage

Die Wohnung befindet sich im Fliederweg in Straubing, einer sehr ruhigen und dennoch zentralen Wohnlage. Das Umfeld ist überwiegend von Wohnbebauung geprägt und bietet eine angenehme, gepflegte Wohnatmosphäre mit wenig Durchgangsverkehr und hoher Wohnqualität.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur Straubinger Innenstadt sowie zur Universität. Dadurch eignet sich der Standort gleichermaßen für Berufstätige, Studierende und Kapitalanleger. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken,

Restaurants sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in kurzer Zeit erreichbar.

Die zentrale Lage ermöglicht kurze Wege im Alltag und bietet gleichzeitig eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Darüber hinaus sind die Bundesstraßen B8 und B20 sowie die Autobahn A3 schnell erreichbar.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, ausgezeichneter Infrastruktur und zentraler Lage macht diesen Standort dauerhaft attraktiv und sorgt für eine nachhaltige Vermietbarkeit.

Ausstattung

- Nachtspeicheröfen zur Beheizung der Wohnung
- Warmwasserbereitung über Elektroboiler
- Zweifach verglaste Holzfenster
- Erneuerung sämtlicher Fenster, Rollläden und der Haustüre im Jahr 2026 (dreifach verglaste Kunststofffenster)
- Manuelle Rollläden (Erneuerung 2026)
- Voll überdachter Balkon mit Ausrichtung nach Süd, West und Nord
- Tageslichtbad mit Badewannen-/Duschkombination, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
- Gegensprechanlage
- Glasfaseranschluss verfügbar
- Kabel-TV-Anschluss vorhanden
- Eigenes, abgemauertes Kellerabteil
- Einzelgarage

- Gemeinschaftlicher Fahrradkeller
- Gemeinschaftlicher Trockenraum

Hinweis: Die vorhandene Einbauküche steht im Eigentum der Mieterin und ist nicht Bestandteil des Kaufgegenstandes.

Objekttitel

Vermietete Dachgeschosswohnung mit Garage in ruhiger Wohnlage

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