Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

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

Außergewöhnliches Anwesen in Bestlage – auf ca. 1.490 m^2 Grundstück

KeFeKo20260521

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ	94315
Ort	Straubing
Wohnfläche	ca. 262,78 m^2
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 1.490 m^2
Einliegerwohnung	Ja
Sonstige Fläche	ca. 184,25 m^2
Kaufpreis	869.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Stellplatzanzahl	4
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr	1981
Zustand	Modernisierung sinnvoll
Energieausweis	EAW V, Bj. 1981, 177,04 EVK, gültig bis 31.08.2036, EEK F
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung
Stellplatzart	Doppelgarage, Stellplätze im Freien
Sauna	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Unterkellert	Ja

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

Seltene Gelegenheit – außergewöhnliche Immobilie in einer der begehrtesten Lagen Straubings

Immobilien wie diese kommen nur äußerst selten auf den Markt. Auf einem ca. 1.490 m^2 großen Grundstück in einer der gefragtesten Wohnlagen Straubings erwartet Sie ein außergewöhnliches Wohn- und Geschäftshaus mit rund 263 m^2 Wohnfläche, ca. 184 m^2 Gewerbefläche sowie weiteren Nutzflächen im Kellergeschoss. Ursprünglich als großzügiges Wohnhaus mit integriertem Dentallabor und Einliegerwohnung errichtet, bietet die Immobilie heute vielfältige Nutzungsmöglichkeiten.

Für den wohnwirtschaftlichen Bereich der Immobilie besteht ein im Grundbuch eingetragenes und derzeit ausgeübtes Wohnrecht. Die Gewerbeflächen sind hiervon nicht betroffen und stehen dem Erwerber unmittelbar nach dem Kauf zur sofortigen Nutzung zur Verfügung – ideal beispielsweise für eine Praxis, Büroräume, ein Atelier oder eine Kanzlei. Eine Nutzungsänderung kann hierfür je nach geplanter Nutzung erforderlich sein. Das Wohnrecht wurde bei der Kaufpreisgestaltung bereits berücksichtigt; der Kaufpreis wird entsprechend aufgeteilt. Dadurch eröffnet sich die seltene Möglichkeit, sich bereits heute eine außergewöhnliche Immobilie in absoluter Spitzenlage zu sichern und deren volles Potenzial langfristig zu nutzen.

Darüber hinaus bietet das Objekt eine interessante Zukunftsperspektive: Vorbehaltlich der erforderlichen behördlichen Genehmigungen kann auch eine Umnutzung der Gewerbeflächen zu Wohnzwecken in Betracht kommen. Dadurch wäre es gegebenenfalls möglich, bereits unmittelbar nach dem Erwerb rund 184 m^2 der Immobilie selbst zu bewohnen und den derzeit mit einem Wohnrecht belasteten Wohnbereich zu einem späteren Zeitpunkt vollständig in die eigene Nutzung zu übernehmen.

Ob als Unternehmensstandort, Kombination aus Wohnen und Arbeiten, langfristige Kapitalanlage oder Mehrgenerationenprojekt – dieses Anwesen bietet Perspektiven, die weit über eine klassische Wohnimmobilie hinausgehen.

Hinweis: Zur Wahrung der Privatsphäre und für eine bessere Übersichtlichkeit wurden einzelne Fotos digital von persönlichen Gegenständen und Alltagsgegenständen bereinigt sowie hinsichtlich Belichtung und Bildqualität optimiert. Vereinzelte kleinere Gebrauchsspuren wurden aus fotografischen Gründen dezent retuschiert. Die baulichen Gegebenheiten, Ausstattung und der tatsächliche Zustand der Immobilie bleiben hiervon unberührt.

Lage

Bevorzugte Wohnlage in Straubing

Die Immobilie befindet sich in der beliebten Riemenschneiderstraße im Straubinger Westen – einem gewachsenen und ruhigen Wohngebiet mit überwiegend hochwertiger Einfamilienhausbebauung. Die Lage zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohnadressen der Stadt und verbindet angenehmes Wohnen mit kurzen Wegen in alle Richtungen.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote befinden sich in der näheren Umgebung. Die Straubinger Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso bestehen hervorragende Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sowie an die Bundesstraßen B8 und B20.

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, gewachsenem Umfeld und gleichzeitig sehr guter Erreichbarkeit macht diesen Standort sowohl für anspruchsvolles Wohnen als auch für eine gewerbliche Nutzung besonders attraktiv.

Ausstattung

Das ca. 1981 in solider Massivbauweise errichtete Wohn- und Geschäftshaus überzeugt durch großzügige Raumstrukturen, eine hochwertige Grundsubstanz und zahlreiche Ausstattungsdetails. Bereits bei der Planung wurde großer Wert auf repräsentatives Wohnen und funktionales Arbeiten gelegt. Die ursprüngliche Baugenehmigung erfolgte für ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung und integriertem Laborgebäude mit Doppelgarage.

Highlights:

- ca. 263 m^2 Wohnfläche

- ca. 184 m^2 Gewerbefläche

- großzügiges Grundstück mit ca. 1.490 m^2

- massive Bauweise

- großzügige, repräsentative Wohnräume

- Naturstein- und Parkettböden

- zwei großzügige Badezimmer sowie ein Gäste-WC im Wohnhaus

- offener Kamin im Wohnzimmer, Kachelofen (Grundofen) in der Küche

- Fußbodenheizung in Teilbereichen

- Gas-Zentralheizung (Baujahr 1996)

- großzügige Terrassen- und Balkonflächen

- eingewachsene, nicht einsehbarer Garten mit Pool

- Doppelgarage sowie weitere Außenstellplätze

- weitläufige Keller- und Lagerflächen

- sofort nutzbarer Gewerbebereich mit vielfältigen Verwendungsmöglichkeiten

- hervorragende Voraussetzungen für die Verbindung von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach

Objekttitel

Außergewöhnliches Anwesen in Bestlage – auf ca. 1.490 m^2 Grundstück

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