

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - teilweise gewerblich nutzbar



KeFeKo20260610

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	94315
Ort	Straubing
Wohnfläche	ca. 147,78 m ²
Anzahl Zimmer	5
Grundstücksgröße	ca. 825 m ²
Einliegerwohnung	Ja
Kaufpreis	649.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Energieeffizienzklasse	F
Baujahr	1963
Zustand	gepflegt
Befeuierung	Öl, Holz
Heizungsart	Zentralheizung, Fußbodenheizung, Schwedenofen
Stellplatzart	Garage
Küche	Einbauküche
Sauna	Ja
Kabel Sat TV	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Kamin	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

Dieses freistehende Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung verbindet den besonderen Charme einer Split-Level-Architektur mit großzügigem Wohnkomfort und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Auf einem ca. 825 m² großen Grundstück im beliebten Straubinger Süden erwartet Sie eine Immobilie, die durch ihre versetzten Wohnebenen, spannende Blickachsen und das offene Raumkonzept ein außergewöhnliches Wohngefühl vermittelt.

Das Herzstück des Hauses bildet der großzügige Wohn-, Ess- und Kochbereich. Hochwertige Natursteinböden, eine teilweise vorhandene Fußbodenheizung sowie die offene Gestaltung schaffen ein stilvolles und zugleich behagliches Wohnambiente. Direkt angrenzend lädt das gemütliche Kaminzimmer mit Schwedenofen besonders in der kalten Jahreszeit zum Verweilen ein und sorgt für eine einzigartige Wohlfühlatmosphäre.

Die separate Einliegerwohnung im Keller eröffnet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten – sei es für Familienangehörige, Gäste oder zur Vermietung. Ein besonderer Mehrwert ist ein Raum innerhalb der Einliegerwohnung, für den bereits eine baurechtliche Genehmigung zur gewerblichen Nutzung vorliegt. Dank separatem Hauseingang und angrenzendem Bad eignet sich dieser Bereich ideal für ein stilles Gewerbe, beispielsweise als Kosmetikstudio, Praxis oder Büro. Selbstverständlich kann er ebenso weiterhin zu Wohnzwecken genutzt werden.

Die Immobilie wurde laufend gepflegt und in den vergangenen Jahren umfassend modernisiert. Im Jahr 2020 entstand ein hochwertiges Wellnessbad mit Sauna. Zudem wurden die Böden der Einliegerwohnung, die Terrasse einschließlich Überdachung sowie teilweise Wasser- und Elektroleitungen erneuert. Ergänzt werden die Modernisierungen durch teilweise elektrische Rollläden, eine Enthärtungsanlage sowie die Öl-Zentralheizung aus dem Jahr 2004. Die hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Der liebevoll angelegte Garten mit sonniger Terrasse und überdachtem Freisitz bietet viel Platz zum Entspannen und Genießen. Eine massive Einzelgarage, ein massives Nebengebäude als Abstellraum sowie großzügige Nutzflächen im Kellergeschoss runden dieses attraktive Angebot ab.

Die Immobilie wird derzeit von den Eigentümern selbst bewohnt und steht nach individueller Absprache zur Verfügung.

Hinweis: Zur Wahrung der Privatsphäre und für eine bessere Übersichtlichkeit

wurden einzelne Fotos digital von persönlichen Gegenständen und störenden Alltagsgegenständen bereinigt sowie hinsichtlich Belichtung und Bildqualität optimiert. Vereinzelt kleinere Gebrauchsspuren können aus fotografischen Gründen dezent retuschiert worden sein. Die baulichen Gegebenheiten, Ausstattung und der tatsächliche Zustand der Immobilie bleiben hiervon unberührt.

Lage

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Wohnlage im beliebten Straubinger Süden. Straubing-Süd zählt seit vielen Jahren zu den gefragtesten Wohngegenden der Stadt und überzeugt durch seine ruhige, gewachsene Nachbarschaft, eine hervorragende Infrastruktur sowie kurze Wege in alle Bereiche des täglichen Lebens.

Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Ärzte, Apotheken, Kindergärten und Schulen befinden sich in der näheren Umgebung und sind bequem erreichbar.

Die Straubinger Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Gleichzeitig profitieren Sie von einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung an die Bundesstraßen B8 und B20 sowie an die Autobahn A3, wodurch auch Pendler ideale Voraussetzungen vorfinden.

Die Kombination aus ruhigem Wohnen, einer hervorragenden Infrastruktur und der attraktiven Lage im Straubinger Süden macht diese Immobilie zu einem idealen Zuhause für Familien, Paare sowie alle, die Wohnqualität mit einer ausgezeichneten Erreichbarkeit verbinden möchten.

Ausstattung

- freistehendes Einfamilienhaus mit separater Einliegerwohnung
- ca. 147,8 m² Wohnfläche (davon ca. 31,15 m² Einliegerwohnung im UG)
- ca. 825 m² Grundstück
- Öl-Zentralheizung (Baujahr 2004)
- hochwertige Einbauküche inklusive Elektrogeräten im Kaufpreis enthalten
- 2020 aufwändig erstelltes Wellnessbad mit Sauna

- erneuerte Bodenbeläge in der Einliegerwohnung
- erweiterte Terrasse mit neuer Terrassenüberdachung
- teilweise erneuerte Wasser- und Elektroleitungen
- teilweise elektrische Rollläden
- Enthärtungsanlage
- voll unterkellert
- separater Kellerbereich mit eigenem Eingang und Bad – ideal für eine gewerbliche Nutzung (bisher Kosmetikstudio)
- großzügiger Garten mit Freisitz und Geräteraum
- massive Einzelgarage
- vielseitige Nutzung als Einfamilien-, Mehrgenerationen- oder Zweifamilienhaus

Objekttitel

Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung - teilweise gewerblich nutzbar

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