Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

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

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Straubing



MaScPl20260718

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Wohn- und Geschäftshaus
PLZ	94315
Ort	Straubing
Wohnfläche	ca. 177,63 m^2
Anzahl Zimmer	6
Grundstücksgröße	ca. 580 m^2
Vermietbare Fläche	ca. 478 m^2
Gewerbefläche	300
Kaufpreis	549.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis
Kaufpreis pro qm	1.148,00 €
Energieeffizienzklasse	E
Baujahr	1900
Zustand	gepflegt
Stellplatzart	Carport, Stellplatz im Freien
Etagenzahl	3
Kabel Sat TV	Ja
Unterkellert	Teilweise
Kamin	Ja

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

Mitten in Straubing präsentiert sich dieses Wohn- und Geschäftshaus als attraktive Gelegenheit für Kapitalanleger, Investoren oder Eigennutzer mit Weitblick. Das historische Gebäude verbindet den Charakter eines klassischen Stadthauses mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten und bietet eine hervorragende Grundlage für nachhaltige Wertentwicklung.

Auf einem ca. 580 m^2 großen Grundstück befindet sich ein vielseitig nutzbares Wohn- und Geschäftshaus mit einer Gesamtfläche von ca. 477,63 m^2. Die Flächen teilen sich wie folgt auf:

- Gewerbeeinheit im Erdgeschoss: ca. 300,00 m^2 zzgl. Lager
- Wohnung 1. Obergeschoss: ca. 54,13 m^2
- Wohnung 1. Obergeschoss: ca. 28,43 m^2
- Wohnung 2. Obergeschoss: ca. 95,07 m^2

Die großzügige Gewerbefläche eignet sich ideal für Einzelhandel, Büro-, Praxis- oder Dienstleistungsnutzungen. Die drei Wohneinheiten bieten attraktive Größen für Singles, Paare und Familien und sorgen für eine ausgewogene Nutzungsmischung.

Die Immobilie ist vollständig als Wohn- und Geschäftshaus genutzt und erzielt derzeit jährliche Nettokaltmieteinnahmen in Höhe von ca. 27.889 €. Die Kombination aus einer großzügigen Gewerbeeinheit im Erdgeschoss sowie drei Wohneinheiten bietet eine solide Grundlage für eine nachhaltige Kapitalanlage.

Das Gebäude wurde ursprünglich um 1900 errichtet und im Jahr 1983 umgebaut. Es verfügt über eine solide Bausubstanz und eröffnet gleichzeitig interessante Möglichkeiten zur Modernisierung und Wertsteigerung.

Lage

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich in attraktiver, innenstadtnaher Lage der kreisfreien Stadt Straubing. Die Heerstraße zählt zu den etablierten Wohn- und Geschäftsstraßen und bietet eine gute Erreichbarkeit sowie eine gewachsene Infrastruktur. Die Innenstadt ist in wenigen Gehminuten erreichbar und sichert eine hohe Versorgungsqualität.

Das Umfeld ist durch eine gemischte Wohn- und Geschäftsnutzung geprägt. Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie gastronomische Angebote befinden sich in fußläufiger Entfernung. Mit dem Klinikum

St. Elisabeth und dem TUM Campus Straubing liegen zudem zwei bedeutende Arbeitgeber und Frequenzbringer in der näheren Umgebung, die die nachhaltige Nachfrage nach Wohn- und Gewerbeflächen unterstützen.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Der Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet regelmäßige Verbindungen in Richtung Regensburg, Passau und München. Über die Bundesstraßen B8 und B20 sowie die Autobahn A3 besteht zudem eine gute überregionale Verkehrsanbindung.

Insgesamt zeichnet sich der Standort durch eine stabile Nachfrage, eine gute Infrastruktur sowie eine nachhaltige Vermietbarkeit aus und bietet damit attraktive Voraussetzungen für eine langfristig wertstabile Kapitalanlage.

Ausstattung

- Konstruktionsart: Massivbauweise

- Kellerwände: Bruchstein, Beton

- Umfassungswände: Ziegel

- Bodenbeläge: Parkett, Teppich, Fliesen, Laminat

- Fenster: Kunststoff, Metall (Laden EG), Holz (Keller)

- Heizung: Gasheizung

- Dach: Satteldach

Objekttitel

Attraktives Wohn- und Geschäftshaus im Herzen von Straubing

Finanzierungsangebot der VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

Nutzen Sie die Vorteile einer starken Kooperation!

Mit unserem Partner, der VR-Bank Ostbayern-Mitte eG, können wir Ihnen neben der passenden Immobilie
auch eine maßgeschneiderte Finanzierungslösung anbieten.

Ein Team aus qualifizierten und kompetenten Wohnbauspezialisten arbeitet auf Basis Ihrer Anforderungen ein individuelles Finanzierungskonzept mit Top Konditionen für Sie aus. Diese kennen die Region besonders gut. Daher werden wichtige Entscheidungen direkt vor Ort getroffen.

Hier können Sie mit einem Mitarbeiter der VR-Bank Ostbayern-Mitte eG einen Termin vereinbaren:
https://www.vr-obm.de/privatkunden/immobilie-und-wohnen/produkte/baufinanzierung.html

Geben Sie im Feld ”Weitere Angaben zur Immobilie” die Objekt-Nr. KeFeDi20211221 an. So kann der Finanzierungsberater die Objektdaten einsehen und Ihre Anfrage schneller bearbeiten.

Gerne stehen wir Ihnen für Fragen zur Verfügung.

E-Mail: info@bavarian-property.de
Tel: 09421/847040, Stadtgraben 46, 94315 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