Stadtvilla-Charme in Straubing – viel Raum für Wohnen, Arbeiten & eigene Ideen



KeFeFl20260616

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	94315
Ort	Straubing
Wohnfläche	ca. 183,70 m^2
Anzahl Zimmer	9
Grundstücksgröße	ca. 359 m^2
Kaufpreis	459.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Energieeffizienzklasse	H
Baujahr	1927
Zustand	gepflegt
Energieausweis	EAW B, Bj. 1927, 463,85 EVK, gültig bis 27.08.2036, EEK H
Befeuerung	Gas
Stellplatzart	Garage, Stellplätze im Freien
Küche	Einbauküche
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

Schon auf den ersten Blick hebt sich dieses Haus vom Gewöhnlichen ab: Die freistehende Bauweise, die ausgewogenen Proportionen und der charaktervolle Baustil verleihen dem Anwesen den besonderen Charme einer klassischen Stadtvilla. Rund 200 m^2 Wohnfläche, großzügige Räume und zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten machen daraus ein Zuhause für Menschen, die das Besondere, viel Platz und individuellen Gestaltungsspielraum zu schätzen wissen.

Das ursprünglich um 1927 errichtete Wohnhaus befindet sich seit den 1950er-Jahren im Familienbesitz und wurde seither über die Jahrzehnte hinweg immer wieder instand gehalten und renoviert. Zuletzt wurden unter anderem die Bäder vor ca. zwei Jahren erneuert. Verschiedene Ausstattungsdetails und Elemente unterschiedlicher Bau- und Modernisierungsphasen sind bis heute erhalten geblieben und unterstreichen den gewachsenen Charakter des Hauses.

Die großzügigen Flächen im Erd- und Obergeschoss eröffnen vielfältige Möglichkeiten: klassisches Familienwohnen mit viel Freiraum, das Zusammenleben mehrerer Generationen, die Verbindung von Wohnen und Arbeiten oder schlicht ein großzügiges Zuhause für Menschen, die schönes Wohnen und ein besonderes Raumangebot zu schätzen wissen. Je nach individuellem Nutzungskonzept können hierfür bauliche bzw. genehmigungsrechtliche Anpassungen erforderlich sein.

Und damit ist das Potenzial noch nicht ausgeschöpft: Über den beiden Wohngeschossen befindet sich ein bislang nicht ausgebautes Dachgeschoss. Vorbehaltlich der erforderlichen baurechtlichen und technischen Prüfung bietet sich hier die interessante Möglichkeit, zusätzlichen Wohn- oder Nutzraum zu schaffen und das bereits großzügige Platzangebot nochmals zu erweitern.

Auch das Grundstück lässt seinen künftigen Eigentümern Gestaltungsspielraum. Eine PKW-Garage für zwei Fahrzeuge ist bereits in das Kellergeschoss des Hauses integriert. Die Fläche hinter dem Haus kann darüber hinaus beispielsweise zur Schaffung weiterer Stellplätze genutzt werden. Wer stattdessen Wert auf einen privaten Außenbereich legt, kann hier einen geschützten Garten mit Terrasse und Aufenthaltsbereich entstehen lassen – oder beide Nutzungen miteinander kombinieren.

Die Wärmeversorgung erfolgt derzeit über Gas-Einzelöfen, teilweise über Infrarot-Marmorheizungen sowie über einen gasbetriebenen Kachelofen. Die Warmwasserbereitung erfolgt über eine elektrisch betriebene Brauchwasser-Wärmepumpe mit einem Speichervolumen von ca. 195 Litern. Für die Modernisierung auf ein zentrales Heizsystem einschließlich Heizkörpern liegt

bereits ein konkretes Angebot einer Fachfirma vor.

Dieses Haus ist kein Objekt von der Stange. Es verbindet großzügiges Wohnen mit gewachsener Architektur, viel Charakter und der Freiheit, vorhandene Potenziale nach den eigenen Vorstellungen weiterzuentwickeln. Ein Zuhause für Menschen, die nicht nur Quadratmeter suchen, sondern ein Haus mit Persönlichkeit.

Lage

Die Viereckmühlstraße zählt zu den attraktiven, gewachsenen Wohnlagen Straubings und verbindet eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre mit der unmittelbaren Nähe zur Innenstadt.

Der Obere-Thor-Platz, das Theresiencenter und der historische Stadtplatz mit seinen zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, Schulen, Kinderbetreuung und medizinische Versorgung befinden sich in kurzer Entfernung. Viele alltägliche Wege lassen sich hier unkompliziert zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen.

Gleichzeitig bietet die Lage eine sehr gute Anbindung innerhalb Straubings sowie an das regionale und überregionale Verkehrsnetz. Der Bahnhof ist ebenfalls schnell erreichbar.

Besonders reizvoll ist die für eine derart zentrale Stadtlage seltene Kombination: ein freistehendes, großzügiges Wohnhaus mit eigenem Grundstück und Garage – nur wenige Minuten vom Straubinger Stadtzentrum entfernt. Damit passt die Lage hervorragend zum besonderen Charakter des Hauses und bietet eine hohe Wohnqualität für alle, die urbanes Leben und kurze Wege schätzen, ohne auf die Eigenständigkeit eines Hauses verzichten zu wollen.

Ausstattung

* freistehendes, charaktervolles Einfamilienhaus mit Stadtvilla-Anmutung

* ursprüngliches Baujahr ca. 1927

* seit den 1950er-Jahren im Familienbesitz

* über die Jahrzehnte fortlaufend instand gehalten und renoviert

* ca. 200 m^2 Wohnfläche

* ca. 359 m^2 Grundstücksfläche

* großzügiges Raumangebot über Erd- und Obergeschoss

* vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, z. B. großzügiges Familienwohnen, Mehrgenerationenwohnen oder Verbindung von Wohnen und Arbeiten

* vollständig unterkellert

* interessantes Ausbaupotenzial im Dachgeschoss, vorbehaltlich baurechtlicher und technischer Prüfung

* Fenster aus unterschiedlichen Modernisierungszeiträumen

* massive Mauerwerksbauweise

* Holzbalkendecken, Betondecke über dem Keller

* Satteldach mit Biberschwanzdeckung

* in das Kellergeschoss integrierte PKW-Garage (zwei Fahrzeuge abstellbar)

* zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten auf dem Grundstück

* alternativ bzw. ergänzend Möglichkeit zur Gestaltung eines privaten Garten- und Aufenthaltsbereichs hinter dem Haus

* Wärmeversorgung über Gas-Einzelöfen und teilweise Infrarot-Marmorheizungen

* zusätzlicher gasbetriebener Kachelofen

* Warmwasserbereitung über elektrisch betriebene Brauchwasser-Wärmepumpe, ca. 195 l

* Fachfirmenangebot für die Umstellung auf ein zentrales Heizsystem einschließlich Heizkörpern liegt vor

* gewachsener Altbaucharakter mit individuellem Modernisierungs- und Gestaltungspotenzial

Objekttitel

Stadtvilla-Charme in Straubing – viel Raum für Wohnen, Arbeiten & eigene Ideen

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