

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Einfamilienhaus mit Nebengebäude - Einzigartige Lage in Straubing



SiWiFu20260917

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	94315
Ort	Straubing
Wohnfläche	ca. 191 m ²
Nutzfläche	ca. 122 m ²
Anzahl Zimmer	7
Grundstücksgröße	ca. 1.276 m ²
Raumhöhe	2,50 m
Kaufpreis	605.000,00 €
Provision	3,57 % inkl. MwSt. vom Kaufpreis
Stellplatzanzahl	6
Energieeffizienzklasse	in Bearbeitung / wird gerade erstellt
Baujahr	1951
Zustand	gepflegt
Befuerung	Gas, Holz
Heizungsart	Zentralheizung, Schwedenofen
Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Etagenzahl	3
Küche	Einbauküche
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Süd
Kabel Sat TV	Ja
Unterkellert	Teilweise
Kamin	Ja
Ansprechpartner	Herr Simon Wiesmüller Selbständiger Makler Schulstraße 16 94354 Haselbach Mobil: 0151 29 150 400 E-Mail: s.wiesmueller@immobilien-straubing.de Homepage: www.bavarian-property.de

Beschreibung

Dieses Anwesen überzeugt durch die einzigartige Lage in Straubing. Über eine eigene Zufahrtsstraße (ca. 158m² Grundstücksgröße) gelangt man von Norden her auf das Anwesen. Das 1128 m² große Grundstück ist vollständig eingewachsen und fast uneinsehbar. Eine solche Lage, gepaart mit dem schönen Garten und dem großen Nebengebäude ist eine absolute Seltenheit.

Das hier angebotene Objekt wurde in drei Abschnitten erstellt;

Im Jahr 1951 wurde der erste Bauabschnitt in Holzbauweise fertiggestellt. Dieser Bereich ist unterkellert. (nördlicher Gebäudeteil)
Der Anbau nach Süden hin, wurde 1962 in Massivbauweise erstellt (Wohnzimmer, Terrasse, Esszimmer und Küche)
Erst später, im Jahr 1977 wurde der Anbau aufgestockt und es entstanden die beiden zusätzlichen Kinderzimmer mit den dazugehörigen Balkonen.

Für einen Überblick der genauen Raumaufteilung haben wir die Grundrisse vom Grafiker illustrieren lassen.

Beheizt wird das Objekt über eine Gastherme (Gasanschluss über die Stadtwerke). Im Haus befindet sich noch ein zusätzlicher Schwedenofen-Anschluss.

Zum Haus gehört ein separates Nebengebäude mit insgesamt ca. 72m² Nutzfläche. Ideal als Werkstatt, Hobbyraum oder als Stellplatz für Auto, Boot, Motorrad usw. Der größere Teil des Nebengebäudes misst 8 m x 6 m plus 2,5 m x 3,2 m Nebenraum und hat eine Einfahrtshöhe von 2,43 m, Einfahrtsbreite von 2,38 m und eine Raumhöhe von ca. 2,76 m. Die Grage (5,4 m x 3 m) eine Einfahrtshöhe von 2,37 m, Einfahrtsbreite von 2,36 m und eine Raumhöhe von 2,72 m.

Lage

Mikrolage:

Das Objekt liegt ca. 2km westlich vom Straubinger Stadtplatz entfernt.

Makrolage:

Straubing ist mit seinen ca. 45.000 Einwohnern eine aufstrebende Wirtschaftsmetropole. Viele namhafte Unternehmen sind hier angesiedelt, z. B.

Sennebogen, Strama MPS, Sonnpas, Sturm und das Kompetenzzentrum für nachwachsende Rohstoffe.

Zum erweiterten Kreis der Hauptarbeitgeber zählt die BMW in Dingolfing und die dementsprechende Zulieferindustrie.

Der nahe Nationalpark "Bayerischer Wald", die Seenlandschaft Parkstetten und das Donautal bieten hervorragende Naherholungsmöglichkeiten.

Auch das Gäubodenvolksfest zieht als zweitgrößtes Volksfest Bayerns jedes Jahr mehr als eine Million Besucher zusätzlich nach Straubing.

Zum sportlichen Highlight zählt sicherlich, dass Straubing mit den "Straubing-Tigers" in der höchsten Eishockey-Liga, der DEL, spielt.

Einkaufsmöglichkeiten:

Alle Geschäfte (Discounter, Bäcker, Metzger, ...) des täglichen Bedarf befinden sich in der Nähe. Der "Westpark" mit Apotheke, Ärztehaus, Drogeriemarkt, Frisör, Bäckerei, Café, Lebensmittel-Discounter ist fußläufig zu erreichen.

Gesundheit:

Straubing verfügt über Ärzte in allen Fachrichtungen, das Klinikum St. Elisabeth ist ca. 10 Fahrminuten entfernt. Des weiteren kann der Standort Straubing ein Rehabilitationszentrum aufweisen.

Verkehr:

Straubing liegt zwischen den Autobahnen A 3 Regensburg-Passau und A 92 Deggendorf - München. Beide erreicht man über die B 20. Zur A 3 sind es etwa 10 Minuten, zur A 92 ca. 20 Minuten.

Objekttitel

Einfamilienhaus mit Nebengebäude - Einzigartige Lage in Straubing

Ihr Ansprechpartner

Herr Simon Wiesmüller

Selbständiger Makler

Schulstraße 16

94354 Haselbach

Mobil: 0151 29 150 400

Homepage: www.bavarian-property.de

E-Mail: s.wiesmueller@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 provisiionspflichtig 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