Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig

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

2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage von Straubing



MaScRi20261104

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objekttyp	Etagenwohnung
PLZ	94315
Ort	Straubing
Wohnfläche	ca. 47,31 m^2
Anzahl Zimmer	2
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 3,76 m^2
Anzahl Wohneinheiten	21
Kaltmiete	410,00 €
Kaution	1830 €
Stellplatzmiete	50,00 €
Stellplatzanzahl	1
Nebenkosten	150,00 €
Miete gesamt	610,00 €
Energieeffizienzklasse	D
Baujahr	1994
Zustand	sehr gepflegt
Energieausweis	EAW V, Bj. 1994, 104,20 EVK, gültig bis 16.11.2032, EEK D
Befeuerung	Gas
Heizungsart	Zentralheizung
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Stellplatzart	Tiefgarage
Küche	keine Einbauküche vorhanden
Kabel Sat TV	Ja
Wasch/Trockenraum	Ja
Dist. Kindergarten (km)	0,50 km
Dist. Grundschule (km)	1,80 km
Dist. Realschule (km)	1,80 km
Dist. Gymnasium (km)	1,50 km
Dist. Zentrum (km)	2 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,50 km
Dist. Arzt / Apotheke (km)	1 km

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

Die gut geschnittene 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer angenehmen Wohnatmosphäre auf rund 47,31m^2 Wohnfläche.

Herzstück der Wohnung ist der helle Wohn- und Essbereich, der ausreichend Platz für eine gemütliche Sofalandschaft sowie einen Essplatz bietet. Von hier aus gelangen Sie direkt auf den Balkon, der zum Entspannen im Freien einlädt. Die Lage im Dachgeschoss sorgt für eine besondere Wohnatmosphäre und ein angenehmes Maß an Privatsphäre.

Das Schlafzimmer verfügt über eine angenehme Größe und bietet ausreichend Stellfläche für ein Doppelbett sowie einen Kleiderschrank. Die Küche ist funktional gestaltet und ermöglicht eine praktische Nutzung im Alltag. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet und rundet das durchdachte Raumkonzept ab. Ein zentraler Flur verbindet alle Räume miteinander und sorgt für kurze Wege innerhalb der Wohnung.

Zusätzlichen Komfort bieten ein zur Wohnung gehörendes Kellerabteil, das praktischen Stauraum schafft, sowie ein Tiefgaragenstellplatz, der ein bequemes und wettergeschütztes Parken ermöglicht.

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfrei und bietet somit die ideale Gelegenheit, sich ein neues Zuhause in angenehmer Wohnatmosphäre einzurichten.

Die Wohnung eignet sich besonders für Singles oder Paare, die Wert auf eine gut geschnittene Wohnfläche, eine praktische Raumaufteilung und zusätzlichen Komfort legen.

Die Wohnung steht ab sofort zur Vermietung. Bitte beachten Sie, dass eine Belegung mit maximal zwei Personen vorgesehen ist. Haustiere sind nicht erwünscht.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohnlage im südlichen Stadtgebiet von Straubing. Die Straße ist als verkehrsberuhigte Anliegerstraße mit Tempo-30-Regelung ausgestaltet und bietet ein angenehmes, familienfreundliches Wohnumfeld.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien und Drogeriemärkte, sind in wenigen Minuten erreichbar. Ebenso befinden sich Kindergärten, Schulen, medizinische Versorgungseinrichtungen sowie vielfältige Freizeit- und Sportangebote in der näheren Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist sehr gut. Bushaltestellen liegen in fußläufiger Entfernung, der Straubinger Hauptbahnhof ist nur wenige Fahrminuten entfernt. Auch die Innenstadt mit ihren zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie- und Kulturangeboten ist schnell erreichbar.

Straubing selbst überzeugt als attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort mit einer hervorragenden Infrastruktur, vielfältigen Bildungsangeboten sowie einem hohen Freizeit- und Erholungswert.

Ausstattung

Heizung: Gas-Zentralheizung

Sanitär: Bad mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC

Bodenbeläge: Pflegeleichte Fliesen- und Laminatböden

Stellplatz: Zur Wohnung gehört ein Tiefgaragenstellplatz

Sonstige Angaben

In der Nebenkostenvorauszahlung enthalten:

Kaltwasser, Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung, Brandversicherung, Grundsteuer, Allgemeinstrom, Straßenreinigung, Treppenhausreinigung, Müllentsorgung, Abrechnungsservice, Kaminkehrer, Heizungswartung, Betriebsstrom Heizung, sonstige Kosten.

Die Kosten für den eigenen Stromverbrauch, Internet und TV rechnet der Mieter direkt mit dem jeweiligen Stromversorger ab.

Objekttitel

2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohnlage von 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