

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Mitten in Straubing zuhause – großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Altbaucharme



KeFeSi20260818

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Wohnung
Objektyp	Etagenwohnung
PLZ	94315
Ort	Straubing
Wohnfläche	ca. 112,80 m ²
Anzahl Zimmer	2
Anzahl Wohneinheiten	4
Kaltmiete	750,00 €
Kaution	2.250,00 €
Nebenkosten	160,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Nein
Miete gesamt	910,00 €
Baujahr	1600
Zustand	sehr gepflegt
Befuerung	Gas
Heizungsart	Gastherme
Fahrstuhl	Kein Fahrstuhl
Etagenzahl	2
Küche	Einbauküche zur Ablöse
Fahrradkeller	gemeinschaftlicher Fahrradkeller
Kabel Sat TV	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

Die großzügig geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohn- und Geschäftshauses in zentraler Lage von Straubing.

Das denkmalgeschützte Gebäude wurde in den Jahren 2010/2011 aufwendig und hochwertig saniert und verbindet historischen Charakter mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Insgesamt befinden sich im Haus vier Wohneinheiten sowie zwei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss.

Mit einer Wohnfläche von ca. 112,80 m² bietet die Wohnung ein außergewöhnlich großzügiges Raumangebot. Besonders das weitläufige Wohnzimmer, die separate Wohnküche sowie das Schlafzimmer mit angrenzender Ankleide schaffen viel Platz und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Raumaufteilung im Überblick:

Wohnzimmer: ca. 31,00 m²
Schlafzimmer: ca. 20,30 m²
Ankleide: ca. 9,60 m²
Wohnküche: ca. 19,70 m²
Badezimmer: ca. 12,20 m²
Diele: ca. 10,30 m²
Abstellraum: ca. 8,10 m²
Balkon: ca. 1,60 m² anteilig

Gesamtwohnfläche: ca. 112,80 m²

Ergänzt wird das Raumangebot durch einen Balkon, der sich außerhalb der Wohnung befindet. Dieser wird gemeinschaftlich mit der gegenüberliegenden Wohneinheit genutzt, wobei jeder Wohnung ein eigener, fest zugeordneter Bereich zur Verfügung steht.

Zur Wohnung gehört ein abschließbares Kellerabteil. Darüber hinaus steht den Bewohnern des Hauses ein gemeinschaftlicher Fahrradraum zur Verfügung.

Ein eigener Pkw-Stellplatz ist der Wohnung nicht zugeordnet. Kostenfreie öffentliche Parkmöglichkeiten befinden sich jedoch in fußläufiger Entfernung, unter anderem am Großparkplatz Hagen.

Eine Einbauküche kann von der jetzigen Mieterin abgelöst werden.

Weitere Informationen:

Bezug: ab 01.11.2026

Belegung: maximal 2 Personen

Haustiere: nicht gestattet

Mietdauer: Es soll eine Mindestmietdauer von 2 Jahren vereinbart werden.

In der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung sind folgende Betriebskosten enthalten:

Wasser und Abwasser

Grundsteuer

Straßenreinigung

Müllabfuhr

Haus- und Grundversicherungen

sonstige umlagefähige Betriebskosten

Nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten sind die Kosten für den individuellen Strom- und Gasverbrauch. Diese werden vom Mieter direkt mit dem jeweiligen Versorgungsunternehmen abgerechnet.

Durch die wohnungseigene Gastherme erfolgt die Abrechnung des Gasverbrauchs somit verbrauchsabhängig und direkt über den Mieter.

Lage

Die Wohnung befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Straubing in der Fraunhoferstraße, einer Seitenstraße des Ludwigsplatzes. Damit verbindet die Lage urbanes Wohnen mit kurzen Wegen zu nahezu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der historische Stadtplatz mit seinen zahlreichen Geschäften, Cafés, Restaurants und Dienstleistungsangeboten ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Auch Einkaufsmöglichkeiten sowie weitere Angebote des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Dank der zentralen Lage lassen sich viele Wege bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigen. Auch der Bahnhof sowie verschiedene Anbindungen an den öffentlichen Nahverkehr sind gut erreichbar.

Für Pkw stehen in der näheren Umgebung öffentliche Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Kostenfreie Parkplätze finden sich unter anderem am Großparkplatz Hagen, der fußläufig erreichbar ist.

Die Lage eignet sich damit ideal für alle, die großzügiges Wohnen mitten in Straubing schätzen und die Vorzüge der Innenstadt direkt vor der Haustür genießen möchten.

Ausstattung

Die Wohnung überzeugt durch eine gepflegte und zeitlose Ausstattung, die den großzügigen Charakter der Räumlichkeiten unterstreicht.

Bodenbeläge:

In den Wohnbereichen sorgt Parkett für eine warme und wohnliche Atmosphäre. Ergänzend sind ausgewählte Bereiche mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet.

Badezimmer:

Das großzügige Badezimmer ist mit Badewanne und separater Dusche ausgestattet. Zur weiteren Ausstattung gehören Waschbecken, WC sowie ein praktischer Waschmaschinenanschluss.

Heizung:

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine eigene Gastherme, sodass jede Wohneinheit über eine separate Heizungsanlage verfügt.

Fenster:

Die Wohnung verfügt über zweifach verglaste Kunststoff- und Holzfenster, passend zum individuellen Charakter des denkmalgeschützten Gebäudes.

Objekttitel

Mitten in Straubing zuhause – großzügige 2-Zimmer-Wohnung mit Altbaucharme

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