

Ihre kompetenten Immobilienpartner
qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der
VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten – Nähe Klinikum



MaScSc20261013

94315 Straubing
Deutschland

Daten im Überblick

Objektart	Haus
Objekttyp	Einfamilienhaus
PLZ	94315
Ort	Straubing
Wohnfläche	ca. 138 m ²
Nutzfläche	ca. 90,44 m ²
Anzahl Zimmer	4
Grundstücksgröße	ca. 908 m ²
Balkon/Terrasse Fläche	ca. 34 m ²
Kaltmiete	990,00 €
Provision	Bestellerprinzip
Kaution	3150 €
Stellplatzmiete	60,00 €
Netto Kaltmiete	1.050,00 €
Nebenkosten	100,00 €
Heizkosten in Nebenkosten enthalten	Nein
Miete gesamt	1.150,00 €
zzgl. MwSt. auf Provision	Nein
Energieeffizienzklasse	in Bearbeitung / wird gerade erstellt
Baujahr	1965
Zustand	gepflegt
Befeuerung	Öl
Heizungsart	Zentralheizung
Stellplatzart	Garage, Stellplatz im Freien
Ausrichtung Balkon/Terrasse	Nordwest
Wasch/Trockenraum	Ja
Unterkellert	Ja
Dist. Kindergarten (km)	0,50 km
Dist. Grundschule (km)	0,40 km
Dist. Realschule (km)	2,30 km
Dist. Gymnasium (km)	2,30 km
Dist. Zentrum (km)	2 km
Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km)	0,20 km

Ihre kompetenten Immobilienpartner

qualifiziert • innovativ • aktiv • nachhaltig



BAVARIAN PROPERTY
Immobilienservice

Kooperationspartner der

VR-Bank Ostbayern-Mitte eG

www.vr-obm.de

Dist. Arzt / Apotheke (km)

0,50 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

Das im Jahr 1965 erbaute Einfamilienhaus befindet sich auf einem ca. 908 m² großen Grundstück in Straubing und bietet mit einer Wohnfläche von ca. 138 m² viel Platz für ein gemütliches Zuhause.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Garten, der viel Raum zum Entspannen und für gemeinsame Stunden im Freien bietet. Die angrenzende Terrasse lädt dazu ein, die warmen Tage in angenehmer Atmosphäre zu genießen. Eine Einzelgarage sowie ein kleiner Schuppen bieten zusätzliche Abstellmöglichkeiten.

Im Inneren überzeugt das Haus durch eine praktische Raumaufteilung und eine wohnliche Atmosphäre. Für besondere Gemütlichkeit sorgt der moderne, programmierbare Pelletofen im Wohnzimmer, der mit einem Außenkamin ausgestattet ist und den Mietern zur kostenfreien Nutzung zur Verfügung gestellt wird.

Raumaufteilung:

Erdgeschoss (EG):

Küche mit angrenzender Speisekammer
Esszimmer
Wohnzimmer mit Pelletofen
Flur mit Zugang zur Terrasse
Gäste-WC

Dachgeschoss (DG):

Schlafzimmer
Kinderzimmer
Badezimmer
Abstellraum
Flur

Kellergeschoss (KG):

Hauswirtschaftsraum
Heiz- und Tankraum
Lagerraum

Das Einfamilienhaus steht ab dem 01.01.2027 zur Vermietung zur Verfügung. Bitte beachten Sie, dass eine Belegung mit maximal vier Personen vorgesehen ist. Haustiere sind nicht erwünscht.

Mit seinem großzügigen Grundstück, der durchdachten Raumaufteilung und der Nähe zum Klinikum bietet das Haus ideale Voraussetzungen für Paare oder kleine Familien, die ein gemütliches Zuhause in Straubing suchen.

Lage

Das Einfamilienhaus befindet sich in der Schlesischen Straße in Straubing, in einem angenehmen Wohnumfeld mit guter Anbindung an die städtische Infrastruktur.

Die Lage zeichnet sich besonders durch die Nähe zum Klinikum sowie die kurzen Wege zu wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs aus. Einkaufsmöglichkeiten befinden sich bereits in ca. 200 Metern Entfernung. Auch ein Kindergarten und eine Grundschule sind mit Entfernungen von ca. 500 bzw. 400 Metern gut erreichbar.

Die Straubinger Innenstadt liegt rund 2 km entfernt und bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie verschiedene Freizeitangebote.

Auch die medizinische Versorgung ist durch die Nähe zum Klinikum sowie zu weiteren Ärzten und Apotheken gut gewährleistet.

Die Kombination aus einem angenehmen Wohnumfeld, kurzen Wegen und einer guten Infrastruktur macht diesen Standort besonders attraktiv für Paare und Familien.

Ausstattung

- Ölzentralheizung
- Moderner, programmierbarer Pelletofen
- Bodenbeläge aus Fliesen und Laminat
- Holzrahmenfenster
- Terrasse
- Großzügiger Garten
- Einzelgarage und zusätzlicher Außenstellplatz
- Kleiner Schuppen mit Abstellmöglichkeiten
- unterkellert
- Separater Hauswirtschaftsraum
- Gäste-WC im Erdgeschoss
- Badezimmer im Dachgeschoss
- Küche mit angrenzender Speisekammer

Sonstige Angaben

In der Nebenkostenvorauszahlung sind unter anderem Grundsteuer, Straßenreinigung, Niederschlagswassergebühren, Gebäudeversicherung, Müllabfuhr sowie weitere umlagefähige Betriebskosten enthalten.

Die Kosten für Strom, Heizöl, Wasser und Kanal sind nicht in der Nebenkostenvorauszahlung enthalten und müssen zusätzlich berücksichtigt werden.

Objekttitel

Freistehendes Einfamilienhaus mit großem Garten – Nähe Klinikum

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