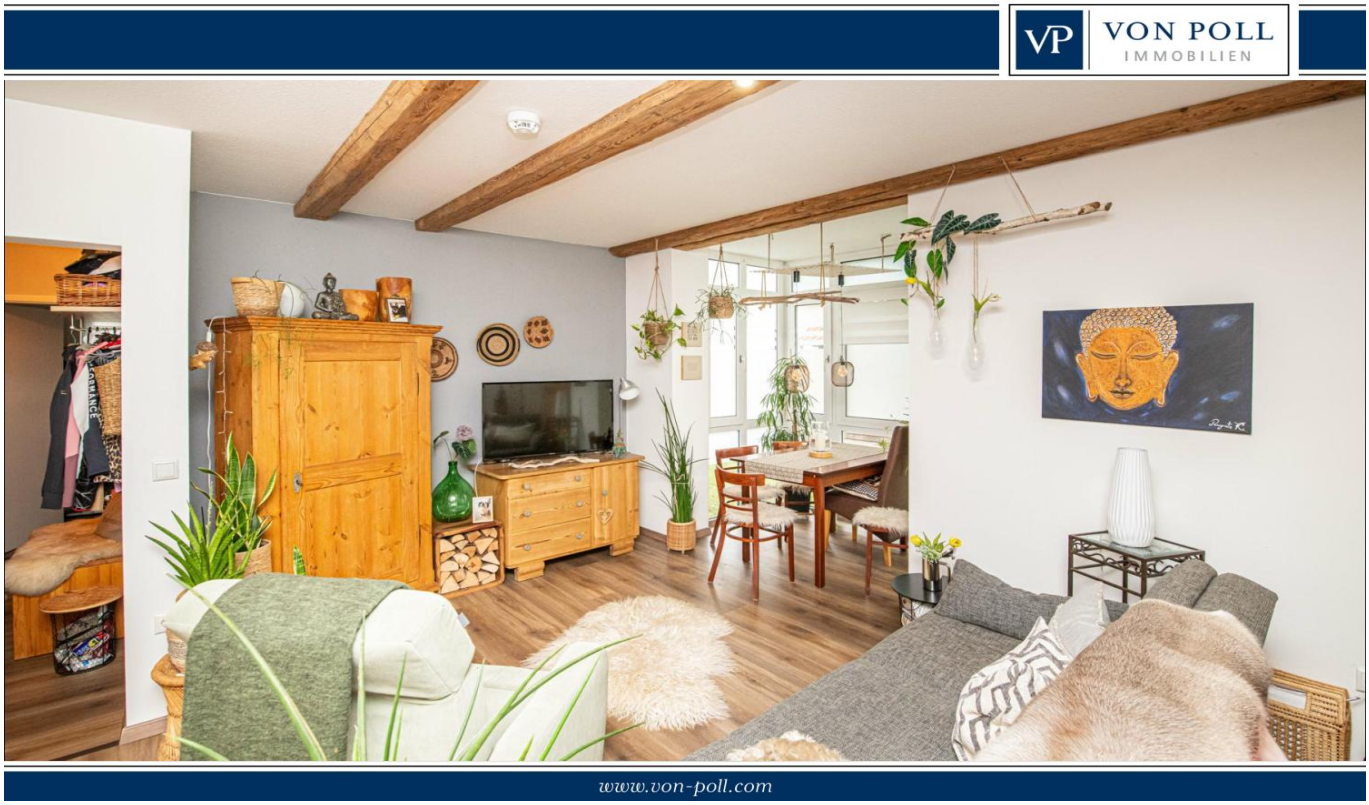
Straubing

Moderne Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse

Property ID: 25201046



PURCHASE PRICE: 289.900 EUR • **LIVING SPACE:** ca. 60 m^2 • **ROOMS:** 2

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

- At a glance
- The property
- Energy Data
- A first impression
- All about the location
- Other information
- Contact partner

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

At a glance

Property ID	25201046
Living Space	ca. 60 m²
Rooms	2
Bedrooms	1
Bathrooms	1
Year of construction	1993

Purchase Price	289.900 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Condition of property	Well-maintained
Construction method	Solid
Equipment	Terrace

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

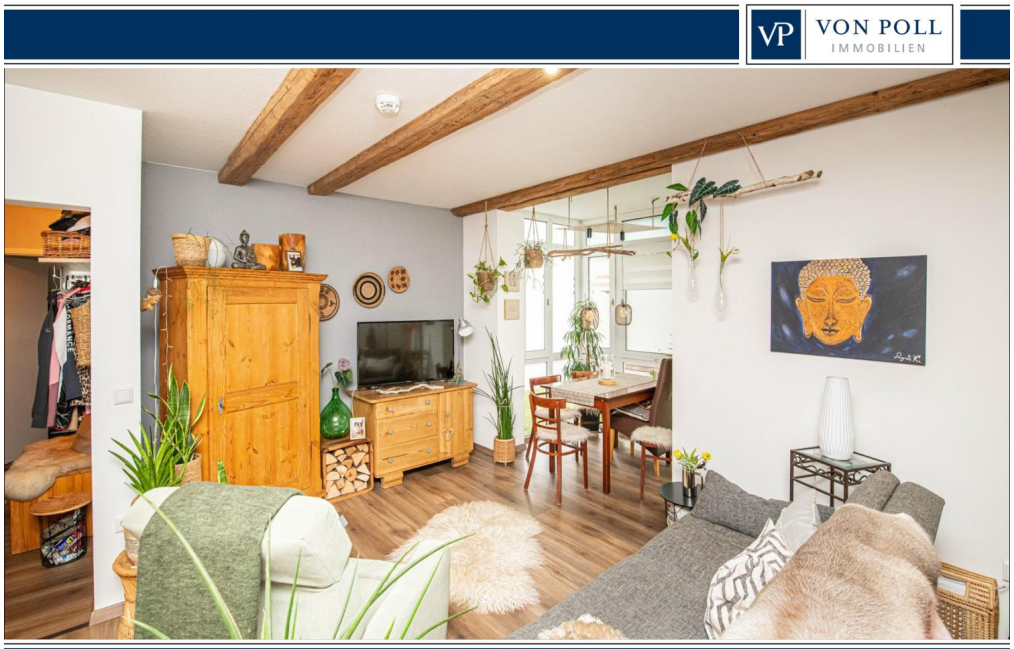
Energy Data

Type of heating	Central heating
Energy Source	Gas
Energy certificate valid until	26.08.2034
Power Source	Gas

Energy Certificate	Energy consumption certificate
Final energy consumption	108.90 kWh/m²a
Energy efficiency class	D
Year of construction according to energy certificate	1993

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

The property



Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

The property

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

The property

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

The property

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

The property

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

The property

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

The property

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

The property

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

The property

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

The property

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

A first impression

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1993 in einem Haus mit insgesamt 6 Parteien bietet Ihnen auf ca. 60 m² Wohnfläche ein komfortables Zuhause mit gehobener Ausstattung. Die attraktive Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Details, die ein angenehmes Wohnerlebnis gewährleisten. Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den Flur, der ausreichend Platz für Ihre Garderobe bietet. Von hier aus erreichen Sie das helle Wohnzimmer, welches dank des offenen Schnitts mit der modernen Einbauküche optisch verbunden ist. Die im Kaufpreis enthaltene Einbauküche ist mit hochwertigen Markengeräten ausgestattet und bietet optimale Bedingungen für kulinarisches Vergnügen. Besonders hervorzuheben ist der kleine lichtdurchflutete Wintergarten, der sich direkt an den Wohnbereich anschließt und Raum für einen gemütlichen Essbereich bietet. Das Schlafzimmer ist gut dimensioniert und es ist ausreichend Platz für ein Doppelbett sowie einen großen Kleiderschrank vorhanden und auch ein kleiner Homeoffice-Bereich wäre hier möglich. Sämtliche Fenster sind mit Rollläden ausgestattet. Das modernisierte Badezimmer verfügt über eine ebenerdige Dusche und zeitgemäße sanitäre Einrichtungen, die den Ansprüchen modernen Wohnens gerecht werden. Eine praktische Abstellnische bietet zusätzlichen Stauraum und unterstützt die Organisation des Haushalts. Ein echtes Highlight der Immobilie ist die großzügige nach Westen ausgerichtete Terrasse mit rd. neunzehn Quadratmetern. Diese ist sichtgeschützt und bietet genügend Platz für gemütliche Stunden im Freien. Ob beim Frühstück oder beim Abendessen im Sonnenuntergang, hier können Sie den Außenbereich in vollen Zügen genießen. Die gesamte Wohnung (mit Ausnahme des Bades) wurde mit modernen Vinyl-Bodenbelägen in Holzoptik ausgestattet, die nicht nur pflegeleicht sind, sondern auch für ein warmes Ambiente sorgen. Abgerundet wird das Gesamtpaket durch einen Duplex-Parker in einer Einzelgarage, der bereits im Kaufpreis inkludiert ist. Insgesamt bietet diese Erdgeschosswohnung eine ideale Kombination aus Komfort und Funktionalität und eignet sich perfekt für Singles oder Paare, die Wert auf eine gehobene Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung legen. Dank ihrer Lage im Erdgeschoss bietet sie zudem einen barrierearmen Zugang, der den Alltag erleichtert.

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

All about the location

Die junge Universitätsstadt Straubing steht mit ihren knapp 50.000 Einwohnern für die Symbiose zwischen Moderne und Tradition. Straubing vereint echte, bayerische Lebensfreude mit hohem Wohnkomfort, wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit und Spitzenforschung am Campus Straubing für Biotechnologie und Nachhaltigkeit der TU München. Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage - die beliebte Fußgängerzone ist nur ca. 600 m entfernt und alle Dinge für den täglichen Bedarf sind fußläufig gut erreichbar. Über die Autobahn A3 sowie die Bundesstraße B 20 und B 8 ist die Stadt weiträumig vernetzt.

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 26.8.2034. Endenergieverbrauch beträgt 108.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. Die Energieeffizienzklasse ist D. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Property ID: 25201046 - 94315 Straubing

Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Mario Aschenbrenner

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham
Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0
E-Mail: cham@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com