

Exposé

Wohnung in Straubing

*****Schmuckstück in Straubing***Es lohnt sich*****



Objekt-Nr. OM-315812

Wohnung

Verkauf: **260.000 €**

Ansprechpartner:
Köck Michael

94315 Straubing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1984	Zustand	modernisiert
Etagen	1	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	74,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	200 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

HIER WERDEN SIE SICH WOHLFÜHLEN !!

Ein geräumige, helle und lichtdurchflutete drei-Zimmerwohnung in zentraler Lage mit Gartenbenutzung und Balkon!

Die Wohnung verfügt über 1 großes Wohnzimmer mit Küche und Essbereich, 1 Schlafzimmer und 1 Kinderzimmer,

1 Duschbad, 1 WC, 1 Balkon.

- Einbauküche
- Bodenbelege: Vinyl, Laminat und helle Fliesen
- Weiße moderne Innentüren
- Zentral-Heizung (Gas)
- Kellerabteil
- Gartennutzung
- großer angrenzender Spielplatz für Kinder
- das Haus befindet sich in einem sehr gutem und gepflegten Zustand. Das Treppenhaus i kl. Fenster und Haustüren wurde vor kurzem erneuert.

Eine Besichtigung ist kurzfristig möglich. Bitte vereinbaren Sie einen Termin mit uns! Weitere Unterlagen halten wir für Sie bereit.

Ausstattung

- renovierte / modernisierte Wohnung
- großzügiger Schnitt
- zentrale Lage
- großzügiges Kellerabteil
- neue 2-fach verglaste Fenster
- Gartennutzung
- gepflegte Wohnanlage
- neue Gas Zentralheizung

Fußboden:

Laminat, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Garten, Keller, Einbauküche, Gäste-WC

Sonstiges

Wir beraten Sie gerne persönlich per Telefon oder Videokonferenz. Schicken Sie uns einfach eine Anfrage.

Lage

Diese Immobilie befindet sich im südlichen Stadtbereich von Straubing und ist in in einer ruhigen und gepflegten Wohnlage untergebracht.

Die Lage der Wohnung bietet nicht nur ein angenehmes Wohnklima, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur.

Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für eine hohe Lebensqualität.

Standortanalyse

Straubing (PLZ 94315) ist eine dynamische Stadt in Niederbayern mit etwa 48.000 Einwohnern und einer wachsenden Bevölkerung. Die Stadt bietet eine attraktive Mischung aus wirtschaftlicher Stärke, hoher Lebensqualität und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten.

Wirtschaftliche Bedeutung:

Straubing ist ein bedeutender Wirtschaftsstandort, der von vielen großen Arbeitgebern geprägt wird. Zu den wichtigsten zählen etwa: Klinikum St. Elisabeth: Ein führendes Gesundheitszentrum und einer der größten Arbeitgeber der Region.

Sennebogen: Ein international tätiger Maschinenbauhersteller.

STRAMA-MPS: Ein führender Anbieter von Automatisierungslösungen.

Zusätzlich hat das Amazon-Logistikzentrum im Straubinger Hafen die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt weiter gestärkt und zahlreiche Arbeitsplätze geschaffen.

Ein weiteres Highlight ist das geplante BMW-Batteriewerk in Straßkirchen, das die industrielle Basis erweitern und zusätzliche Fachkräfte anziehen wird.

Bildung und Forschung: Der TUM-Campus Straubing für Biotechnologie und Nachhaltigkeit zieht etwa 1.200 Studierende an und trägt zur Bildung und Forschung in der Region bei.

Freizeit und Lebensqualität: Straubing bietet eine hohe Lebensqualität mit vielfältigen Freizeitmöglichkeiten, darunter:

Gäubodenvolksfest: Eines der größten Volksfeste Bayerns, das jährlich zahlreiche Besucher anzieht.

Eisstadion: Heimat der Straubing Tigers - erste Eishockey-Bundesliga

Tiergarten: Ein beliebtes Ausflugsziel für Familien und Naturfreunde.

Golfplatz Kirchroth: Ein attraktives Ziel für Golfbegeisterte.

Flugplatz Wallmühle: Der regionale Flugplatz dient übrigens auch als Standort für Notfalllieferungen für Industrie.

Die Nähe zu den Wirtschaftsstandorten Regensburg und Dingolfing sowie die hervorragende Verkehrsanbindung machen Straubing zu einem attraktiven Standort für Unternehmen und Pendler.

Insgesamt stellt Straubing eine aufstrebende Stadt mit einer starken breiten Freizeitangebot dar, was sie zu einem vielversprechenden Immobilienstandort mit starken Zukunftsperspektiven macht.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	145,80 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



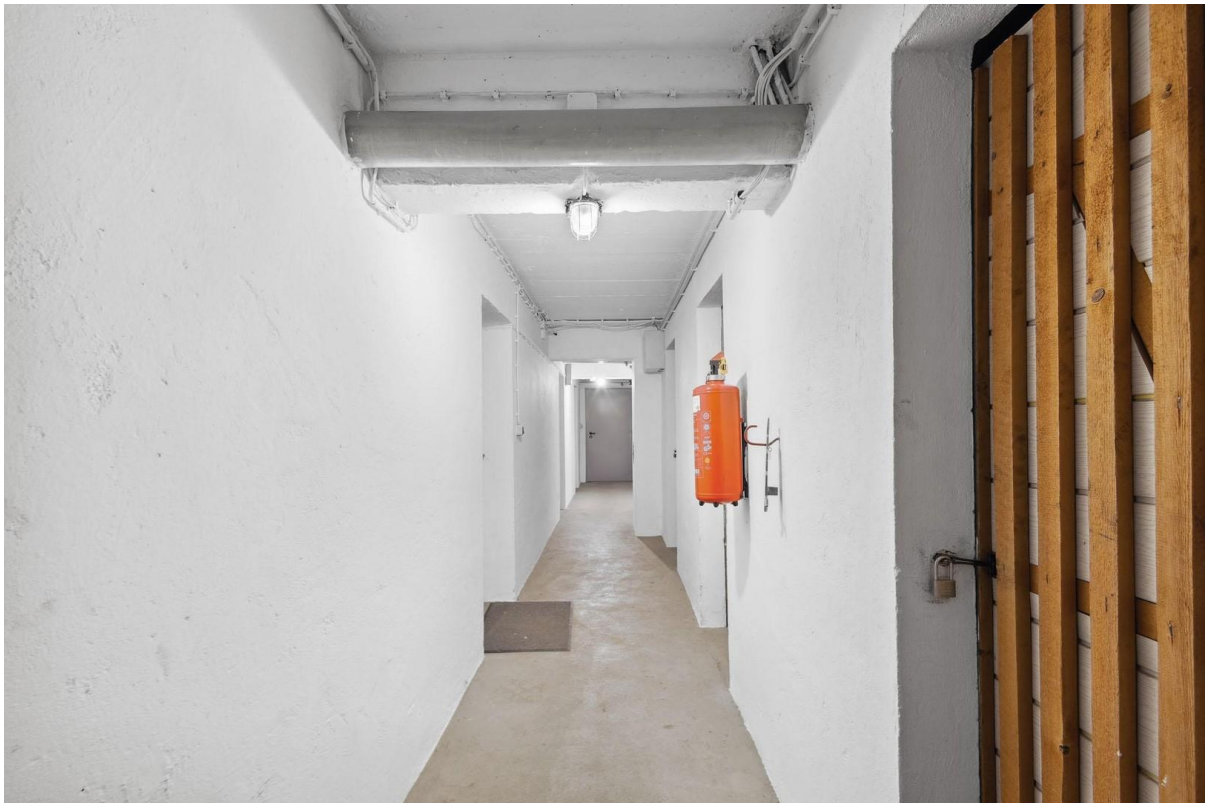
Exposé - Galerie



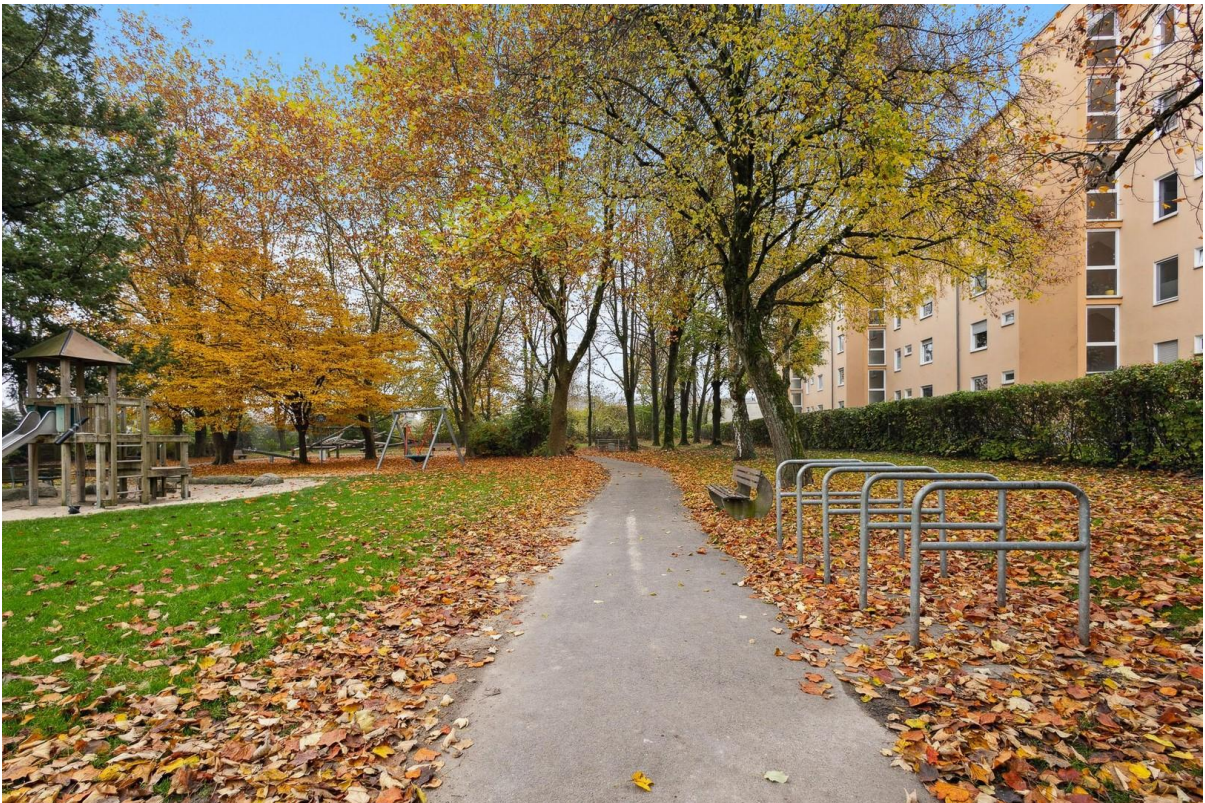
Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Galerie



Exposé - Grundrisse

