

Exposé

Wohnung in Straubing

**Moderne 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon - Renoviert und
Sofort Bezugsfertig!**



Objekt-Nr. OM-322446

Wohnung

Verkauf: **250.000 €**

Ansprechpartner:
Köck Michael

94315 Straubing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1966	Zustand	renoviert
Etagen	5	Schlafzimmer	2
Zimmer	3,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	74,00 m ²	Etage	4. OG
Energieträger	Gas	Garagen	1
Hausgeld mtl.	243 €	Heizung	Zentralheizung
Übernahme	sofort		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

IHR NEUES ZUHAUSE !!

Diese moderne Etagenwohnung in einem gepflegten Mehrfamilienhaus von 1966 wurde umfassend saniert und bietet hohen Wohnkomfort.

Das Badezimmer ist komplett erneuert, und ein hochwertiger Laminatboden verleiht der Wohnung ein zeitgemäßes Ambiente. Alle Wände sind verspachtelt, die Innentüren lackiert, und die Elektrik wurde geprüft, einschließlich neuer Steckdosen und Lichtschalter. Stilvolle LED-Spots sorgen für angenehme Beleuchtung im Bad.

Die Wohnung wird über eine 2015 erneuerte Gas-Zentralheizung beheizt, und die Heizkörper sind komplett neu. Der Energieausweis weist die Klasse E aus. Der Eingangsbereich des Gebäudes wurde 2022 saniert, was den Wert der Immobilie erhöht.

Ein großzügiger Südbalkon mit Blick ins Grüne lädt zum Entspannen ein. Die ruhige Lage und die stilvolle Ausstattung machen diese Wohnung zum idealen Rückzugsort für Liebhaber modernen Wohnens.

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

1 Duschbad, 1 WC, 1 Balkon.

- moderne 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 inkl. Fenster und Haustüren wurden 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
- modernes Bad
- modernes Gäste WC
- neue Böden
- tolle Einbauküche
- großzügiger Schnitt
- zentrale Lage
- großzügiges Kellerabteil
- neue Fenster
- Gartennutzung

- gepflegte Wohnanlage
- neuwertige 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 ruhigen, gepflegten südlichen Stadtbereich von Straubing. Die Lage bietet nicht nur ein angenehmes Wohnklima, sondern auch eine hervorragende Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichen Verkehrsmitteln in unmittelbarer Nähe.

Straubing (PLZ 94315) ist eine dynamische Stadt in Niederbayern mit etwa 48.000 Einwohnern. Sie bietet eine attraktive Mischung aus wirtschaftlicher Stärke, hoher Lebensqualität und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten.

Wirtschaftlich ist Straubing ein bedeutender Standort mit großen Arbeitgebern wie dem Klinikum St. Elisabeth, Sennebogen, und STRAMA-MPS. Das Amazon-Logistikzentrum hat die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt gestärkt, während das geplante BMW-Batteriewerk in Straßkirchen zusätzliche Fachkräfte anziehen wird.

Bildung und Forschung werden durch den TUM-Campus Straubing für Biotechnologie und Nachhaltigkeit unterstützt, der etwa 1.200 Studierenden eine Ausbildung bietet.

Freizeitmöglichkeiten umfassen das Gäubodenvolksfest, das Eisstadion der Straubing Tigers, den Tiergarten und den Golfplatz Kirchroth. Die Nähe zu Regensburg und Dingolfing sowie eine hervorragende Verkehrsanbindung machen Straubing zu einem attraktiven Standort für Unternehmen und Pendler.

Insgesamt ist Straubing eine aufstrebende Stadt mit einem breiten Freizeitangebot, die vielversprechende Perspektiven für Immobilieninvestitionen bietet.

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/(m²a)
Energieeffizienzklasse	E

Exposé - Galerie



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Schlafzimmer



Küche, Wohn-, Essbereich

Exposé - Galerie



Küche, Wohn-, Essbereich



neuwertige Einbauküche

Exposé - Galerie



neuwertige Einbauküche



neuwertige Einbauküche

Exposé - Galerie



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Eingangsbereich

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro

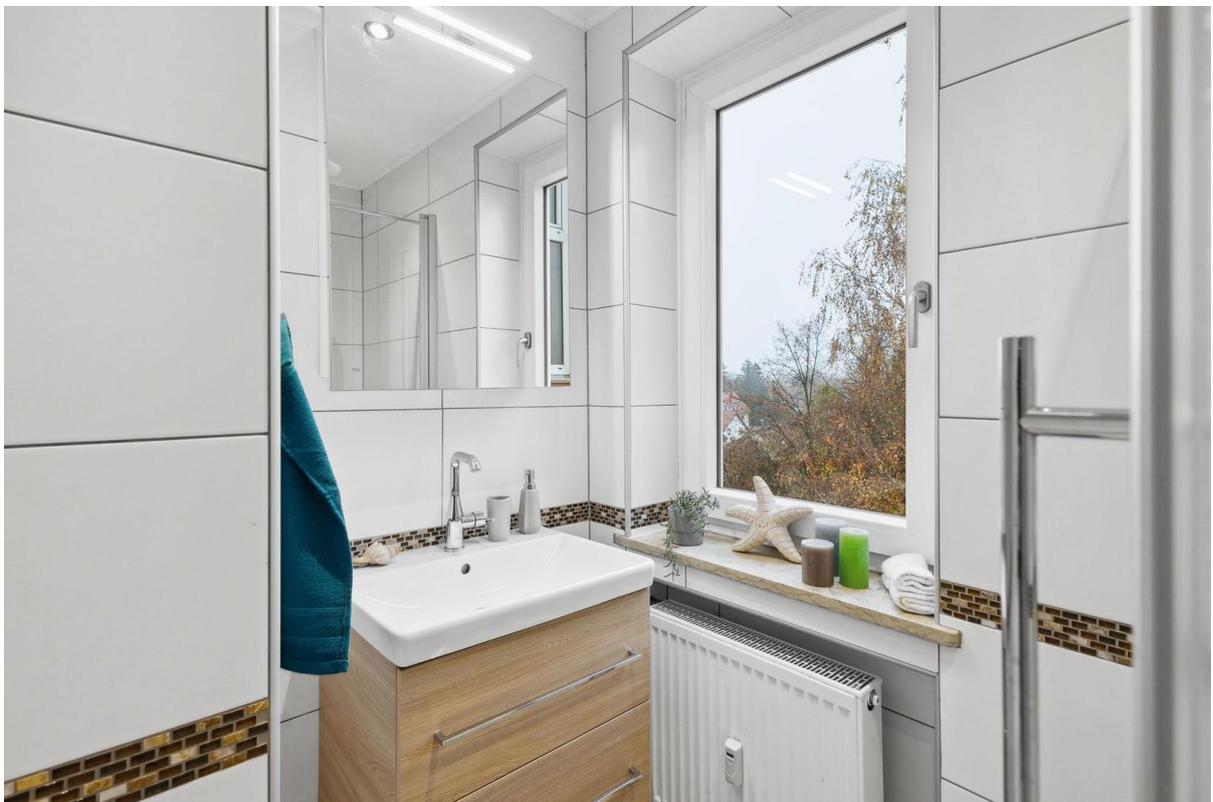


Kinderzimmer / Büro

Exposé - Galerie



Kinderzimmer / Büro



Bad

Exposé - Galerie



Bad

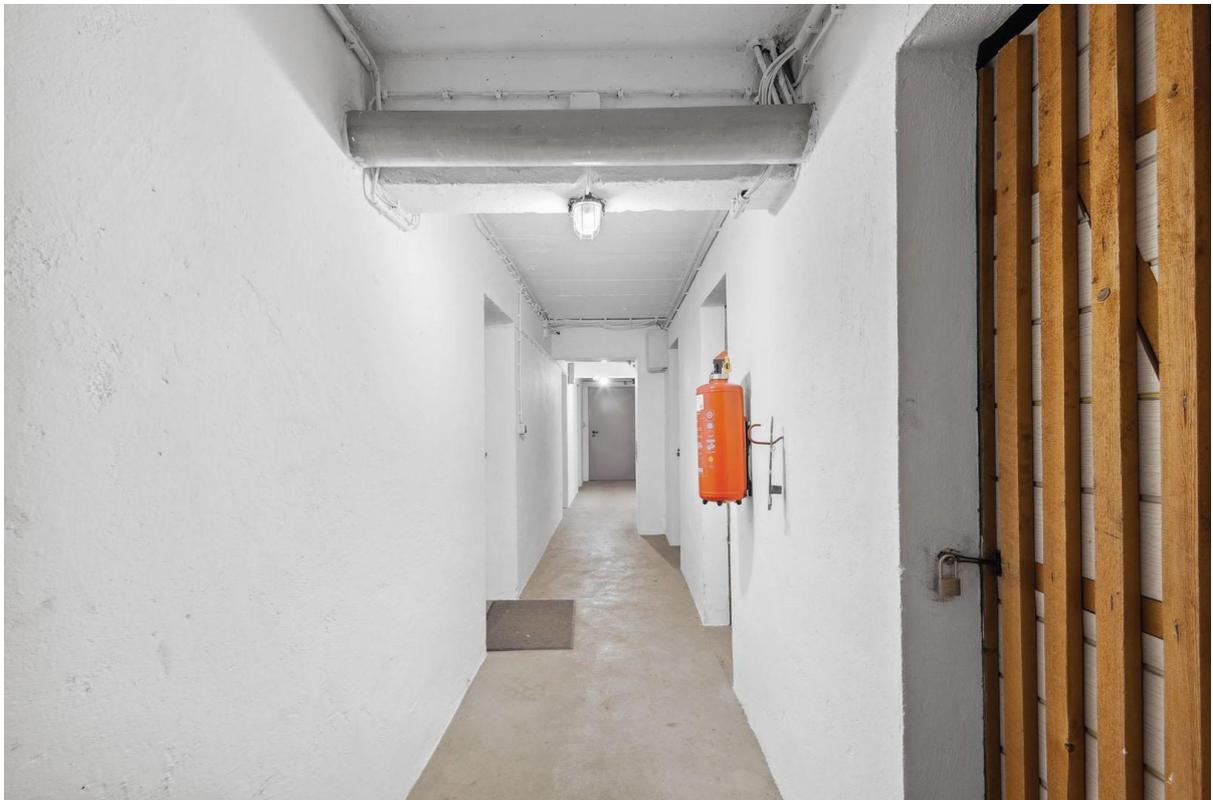


Bad

Exposé - Galerie



WC

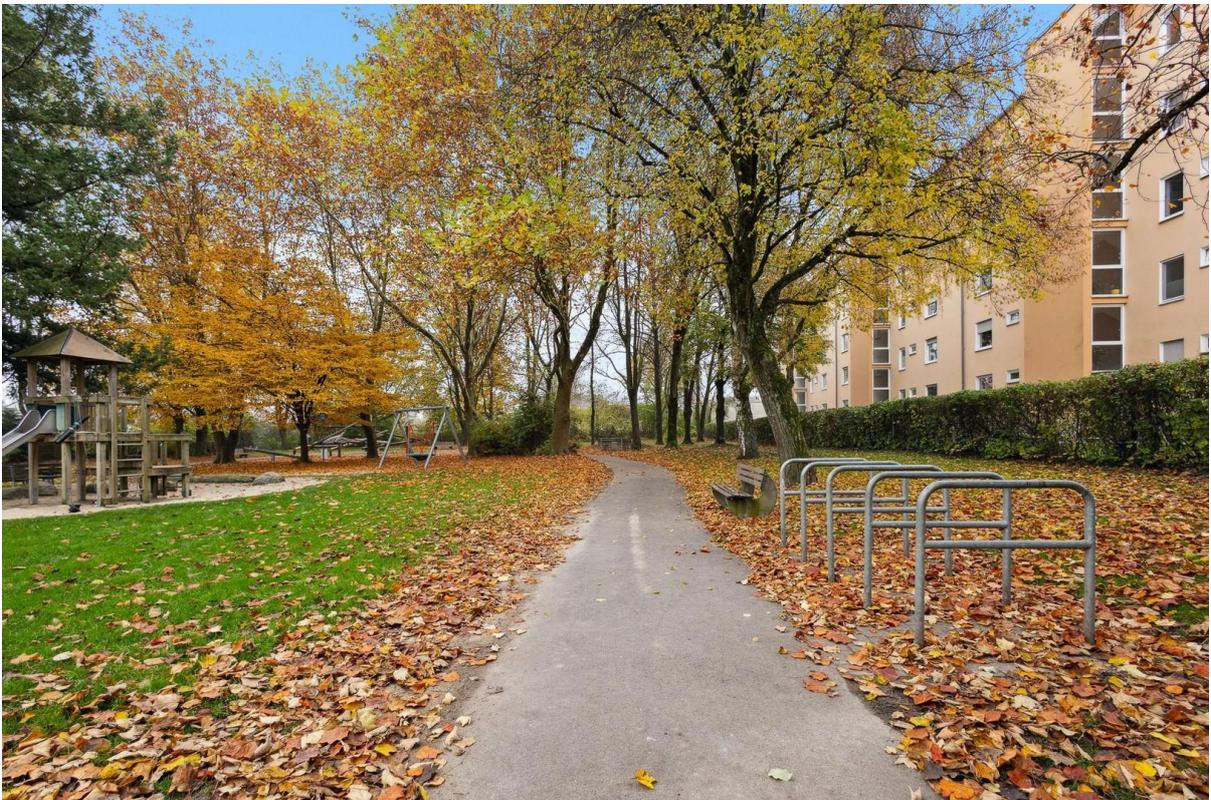


Kellerabteil

Exposé - Galerie



sehr gepflegte Wohnanlage



angrenzender Park / Spielplatz

Exposé - Galerie



Sued - Balkon



Sued - Balkon

Exposé - Grundrisse

