

# Exposé

## Wohnung in Straubing

### Renovierte Hochparterre 4-Zimmer-Wohnung! Ideal für Familien



Objekt-Nr. OM-328175

#### Wohnung

Vermietung: **790 € + NK**

Ludwig-Thoma-Str. 30  
94315 Straubing  
Bayern  
Deutschland

Baujahr	1966	Übernahme	ab Datum
Zimmer	4,00	Übernahmedatum	15.02.2025
Wohnfläche	90,00 m <sup>2</sup>	Zustand	renoviert
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	3
Summe Nebenkosten	160 €	Badezimmer	1
Miete Garage/Stellpl.	50 €	Etage	Erdgeschoss

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Die frisch renovierte und schön geschnittene 4 Zimmer-Wohnung liegt in der Hochparterre einer gepflegten Wohnanlage in Straubing-Süd. Die Wohnung besteht aus einem hellen Wohnzimmer mit direktem Zugang zum Balkon, einem geräumigen Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer, einer Küche mit Einbauküche, einem Bad mit WC, einer Speisekammer, einer kleinen Absperrkammer und einem Flur.

Eine Garage kann für 50€ dazu gemietet werden.

## Ausstattung

Großflächig wurde ein neuer Boden verlegt in Küche, Flur und im Wohnzimmer - alle vier Schlafzimmer sind ohnehin mit einem schönen Parkett ausgestattet.

### **Fußboden:**

Parkett, Laminat

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Einbauküche

## Lage

Die Wohnanlage befindet sich im südlichen Teil von Straubing, ca.

2,8 km entfernt vom Straubinger Stadtplatz und ist ruhig gelegen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Geschäfte des täglichen Bedarfs (2 Gehminuten). Die gute Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit von Restaurants, Bars, Geschäften, Ärzten und Apotheken in der Straubinger Innenstadt.

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten

# Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	187,60 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	F

## Exposé - Galerie



Schlafzimmer

# Exposé - Galerie



Kind 1



Kind 2

# Exposé - Galerie



Wohn-/ Esszimmer



# Exposé - Galerie



Bad