Straubing

# Einfamilienhaus in ruhiger Stichstraße mit Garage und Keller

***Objektnummer: 25129013***

**KAUFPREIS:** 339.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 120 m² • **ZIMMER:** 4 • **GRUNDSTÜCK:** 393 m²

**Objektnummer: 25129013 - 94315 Straubing**


- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

**Objektnummer: 25129013 - 94315 Straubing**

# Auf einen Blick

| | |
|---|---|
| Objektnummer | 25129013 |
| Wohnfläche | ca. 120 m² |
| Zimmer | 4 |
| Badezimmer | 2 |
| Stellplatz | 1 x Garage |

| | |
|---|---|
| Kaufpreis | 339.000 EUR |
| Haus | Einfamilienhaus |
| Provision | Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |

**Objektnummer: 25129013 - 94315 Straubing**

# Auf einen Blick: Energiedaten

| | |
|---|---|
| Heizungsart | Zentralheizung |
| Wesentlicher Energieträger | Gas |
| Energieausweis gültig bis | 27.04.2035 |
| Befeuerung | Gas |

| | |
|---|---|
| Energieausweis | BEDARF |
| Endenergiebedarf | 171.90 kWh/m²a |
| Energie-Effizienzklasse | F |
| Baujahr laut Energieausweis | 1963 |

**Objektnummer: 25129013 - 94315 Straubing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25129013 - 94315 Straubing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25129013 - 94315 Straubing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25129013 - 94315 Straubing**

# Die Immobilie

**Objektnummer: 25129013 - 94315 Straubing**

# Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein Einfamilienhaus in einer ruhigen und begehrten Wohngegend, nur etwa 1,5 Kilometer von der Innenstadt entfernt. Diese Immobilie bietet eine einzigartige Gelegenheit für Käufer, die bereit sind, durch eine Sanierung ihre persönliche Note in eine Immobilie einzubringen. Der genaue Bauzeitpunkt des Hauses ist unbekannt, jedoch liegt der früheste bekannte Eingabeplan für einen An- oder Umbau aus dem Jahr 1963 vor, der seinerzeit aufgrund unstimmiger Grundstücksverhältnisse abgelehnt wurde. Ein weiterer Eingabeplan aus dem Jahr 1979 dokumentiert den letzten bekannten Anbau oder Umbau. Die Wohnfläche des Hauses erstreckt sich über ein Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Es verfügt dank der ursprünglich geplanten Einliegerwohnung über zwei Bäder, was den Komfort für die Bewohner deutlich erhöht. Die Immobilie ist zudem teilweise unterkellert, was zusätzlichen Stauraum bietet. Die Beheizung erfolgt über eine im Keller untergebrachte Gas-Zentralheizung aus dem Jahr 2013. Die genaue Größe der Gesamtwohnfläche ist nicht spezifiziert, allerdings lässt die Raumaufteilung auf eine geräumige und funktionale Nutzung schließen. Da der Verkauf inklusive des Inventars erfolgt, obliegt es dem Käufer, die Entrümpelung vorzunehmen. Die hervorragende Lage des Hauses kombiniert die Ruhe einer Vorstadtgegend mit der Nähe zur Innenstadt, was es besonders attraktiv für Familien und Berufstätige macht, die eine Balance zwischen Entspannung und Erreichbarkeit wünschen. In wenigen Minuten erreichen Sie den Stadtkern, wo zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturelle Angebote auf Sie warten. Bei einer Besichtigung können sich Interessierte ein genaues Bild von diesem schönen Angebot und den zahlreichen Möglichkeiten dieses Hauses machen. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin und lassen Sie sich von den Vorzügen dieser Immobilie überzeugen.

**Objektnummer: 25129013 - 94315 Straubing**

# Ausstattung und Details

- teilweise unterkellert
- Erdgeschoss und ausgebautes Dachgeschoss
- 2 Bäder
- hervorragende, ruhige Lage in Stichstraße
- nur ca. 1,5 km zur Innenstadt/Stadtplatz
- Verkauf inkl. Inventar

**Objektnummer: 25129013 - 94315 Straubing**

# Alles zum Standort

Die Geschichte von Straubing reicht weit zurück, bis in die Römerzeit, als die Stadt als "Sorviodurum" bekannt war. Später, im Mittelalter, blühte Straubing als wichtiger Handelsplatz auf und war zeitweise sogar die Hauptstadt des Herzogtums Bayern-Straubing. Diese reiche historische Vergangenheit ist in den gut erhaltenen mittelalterlichen Gebäuden, den malerischen Plätzen und den engen Gassen der Altstadt deutlich zu spüren. Ein markantes Wahrzeichen der Stadt ist der Stadtturm, ein imposanter mittelalterlicher Turm, der einst Teil der Stadtbefestigung war und heute einen beeindruckenden Ausblick über die Stadt und die umliegende Landschaft bietet. Die gotische Basilika St. Jakob, mit ihren kunstvollen Verzierungen und ihren majestätischen Türmen, ist ein weiteres architektonisches Juwel, das Besucher anzieht. Neben ihrer reichen Geschichte ist Straubing auch für ihre lebendige Kulturszene bekannt. Das jährliche Gäubodenvolksfest, das als das zweitgrößte Volksfest in Bayern gilt, zieht Besucher aus der ganzen Region an und bietet eine Fülle von Traditionen, Unterhaltung und natürlich bayerischer Gastfreundschaft. Darüber hinaus beherbergt Straubing das Gäubodenmuseum, das einen faszinierenden Einblick in die Geschichte und Kultur der Region bietet. Für Naturliebhaber bietet die Umgebung von Straubing eine malerische Landschaft mit weitläufigen Wäldern, sanften Hügeln und der majestätischen Donau, die sich durch die Landschaft schlängelt. Die Ufer der Donau laden zu entspannten Spaziergängen und Bootsfahrten ein, während die umliegenden Wälder Wanderer und Radfahrer mit ihren zahlreichen Wegen und Pfaden locken. Altstadt und Fußgängerzone: Die malerische Altstadt von Straubing bietet eine Vielzahl von Boutiquen, Geschäften und Cafés, die zum Bummeln und Verweilen einladen. Die Fußgängerzone rund um den Stadtplatz ist ein belebtes Zentrum des Einkaufslebens mit einer Vielzahl von Geschäften für Mode, Schmuck, Souvenirs und mehr. Wochenmärkte: Regelmäßig stattfindende Wochenmärkte bieten frische lokale Produkte, regionale Spezialitäten und Handwerkskunst aus der Umgebung. Grundschulen und weiterführende Schulen: Straubing verfügt über ein breites Netzwerk von Grundschulen und weiterführenden Schulen, die eine qualitativ hochwertige Bildung für Kinder und Jugendliche bieten. Dazu gehören Schulen wie die Grundschule St. Josef, die Grund- und Mittelschule am Peterswöhrd und das Anton-Bruckner-Gymnasium. Berufliche Bildungseinrichtungen: Für Berufsausbildungen und berufliche Weiterbildungen stehen in Straubing verschiedene Einrichtungen zur Verfügung, darunter die Berufsschule Straubing und die Berufsfachschule für Krankenpflege am Klinikum Straubing. Wirtschaft in Straubing: In Straubing befinden sich zahlreiche, überregional und weltweit tätige Unternehmen. Diese bilden den Grundstein für einen starken Wirtschaftsstandort in Niederbayern. Neben größeren Unternehmen prägen auch zahlreiche Kleinunternehmen

und Handwerksbetriebe das Wirtschaftsleben in Straubing, wodurch eine vielfältige und lebendige Wirtschaftslandschaft entsteht. Anbindung: Der Straubinger Bahnhof mit ICE Haltestelle verbindet Straubing in wenigen Stunden mit Metropolen wie Berlin, Frankfurt, München und darüber hinaus. Auch die Pkw-Anbindung ist Dank der A92 und der A3, welche beide in ca. 10-20 Autominuten gut zu erreichen sind hervorragend. Die nächste Bushaltestelle für den Stadtbus befindet sich in nur wenigen Gehminuten von der Wohnung entfernt.

**Objektnummer: 25129013 - 94315 Straubing**

# Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 27.4.2035. Endenergiebedarf beträgt 171.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1963. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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.

**Objektnummer: 25129013 - 94315 Straubing**

# Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22  Deggendorf
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com