

Straubing

# Moderne Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse

CODE DU BIEN: 25201046

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PRIX D'ACHAT: 289.900 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 60 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 2

CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25201046	Prix d'achat	289.900 EUR
Surface habitable	ca. 60 m <sup>2</sup>	Type	Rez de chaussée
Pièces	2	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Chambres à coucher	1	État de la propriété	Bon état
Salles de bains	1	Technique de construction	massif
Année de construction	1993	Aménagement	Terrasse, Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Gaz	Consommation finale d'énergie	108.90 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	26.08.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Gaz	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## La propriété



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## La propriété



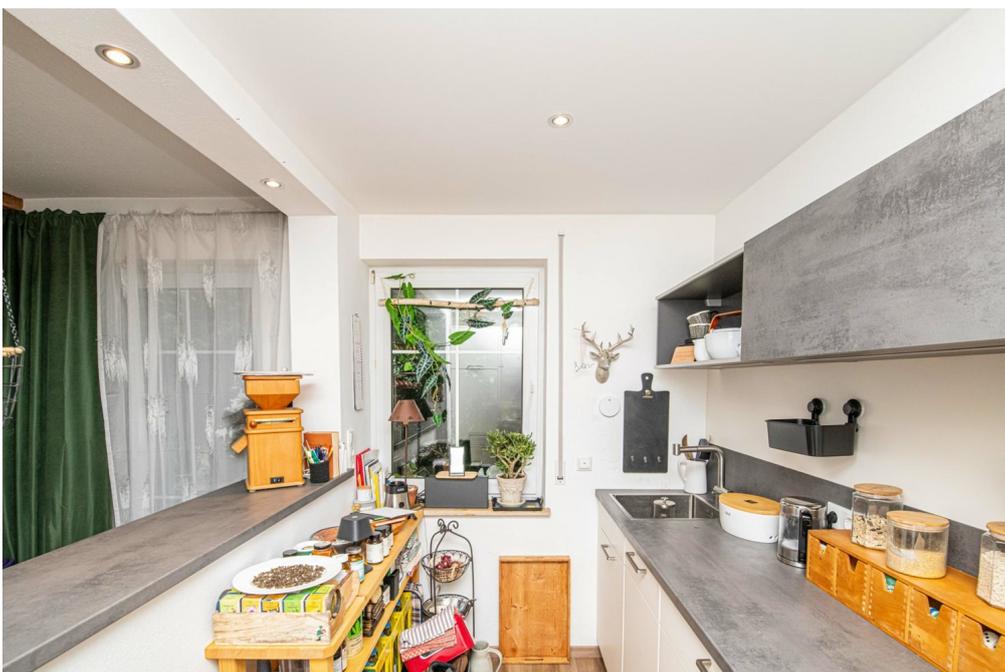
CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## La propriété



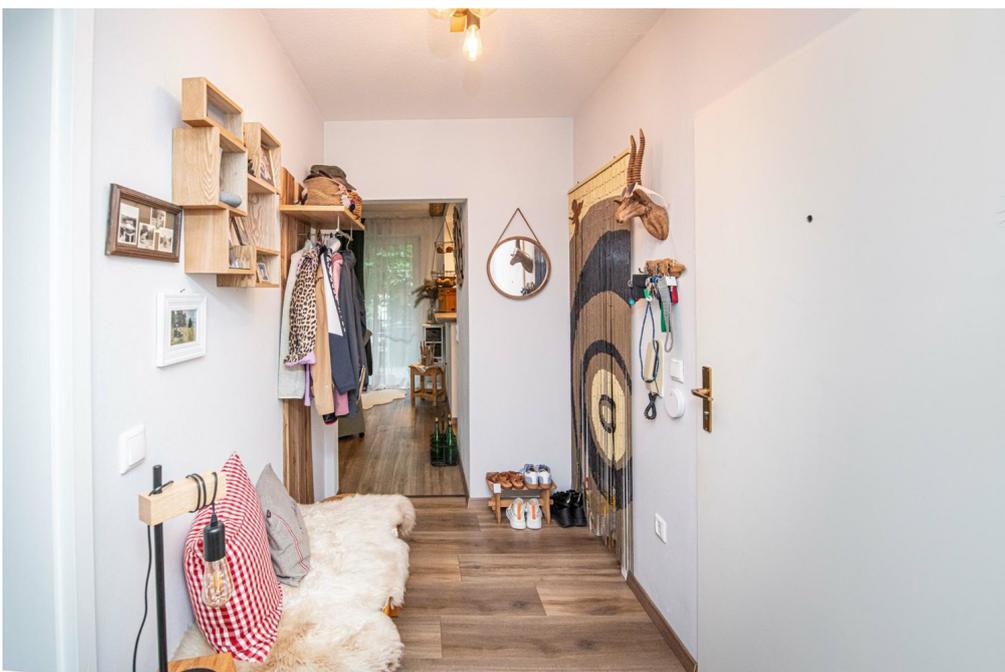
CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## La propriété



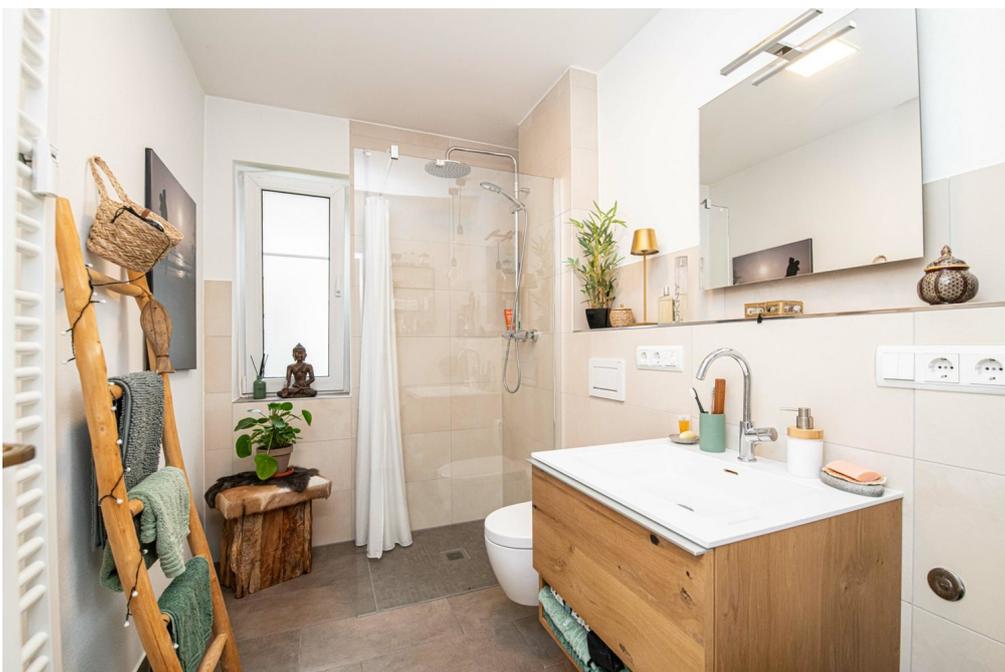
CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## La propriété



CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing**

## Une première impression

Diese gepflegte Erdgeschosswohnung aus dem Baujahr 1993 in einem Haus mit insgesamt 6 Parteien bietet Ihnen auf ca. 60 m<sup>2</sup> 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 hier können Sie leckere Speisen zubereiten. 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 mit Fußbodenheizung und Handtuchheizkörper 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 sowie ein zugehöriger Gartenanteil. Der Freisitz ist sightgeschützt 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, und eine Abstellfläche im Keller.

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.

**CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing**

## Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 26.8.2034.  
Endenergieverbrauch beträgt 108.90 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25201046 - 94315 Straubing

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

E-Mail: [cham@von-poll.com](mailto:cham@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)