

Straubing

# Charmantes Wohnhaus mit Garten, Keller und neuer Heizung

????????? ??????????: 25129004



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

???? ??????: 569.000 EUR • ??????????: ca. 163,64 m<sup>2</sup> • ?????????: 6 • ?????? ????: 602 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

- ?? ??? ??????
- ?? ??????????
- ?????????????? ????????????
- ??????? ????????????
- ??? ?????? ????????????
- ?????????????????? ??? ????????????
- ??? ??? ??? ????????????????
- ?????? ??????????????????
- ?????????????????? ????????????????????

???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

?? ??? ??????

???????? ??????????	25129004	????? ???????	569.000 EUR
????????????	ca. 163,64 m <sup>2</sup>	??????	????????????
?????? ???????	???????????????? ??????	????????????????	????????????????
?????????	6	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????? ?????????????	1966	?????????	???????
?????? ?????????????	1 x ????????????? ?????? ?????????????, 1 x ???????	?????????????	?????????????
		?????????	WC ?????????????, ?????, ???????????????? ?????????

???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

????????????? ???????????

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ???????????	<b>ELECTRICITY</b>	????????? ??????? ?????????????	95.20 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.03.2035	????????????? ????????????????? ?????????????	C
????? ???????????	?????????????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1966



???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

?? ?????????



???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

?? ?????????





???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

?? ?????????



???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

?? ?????????





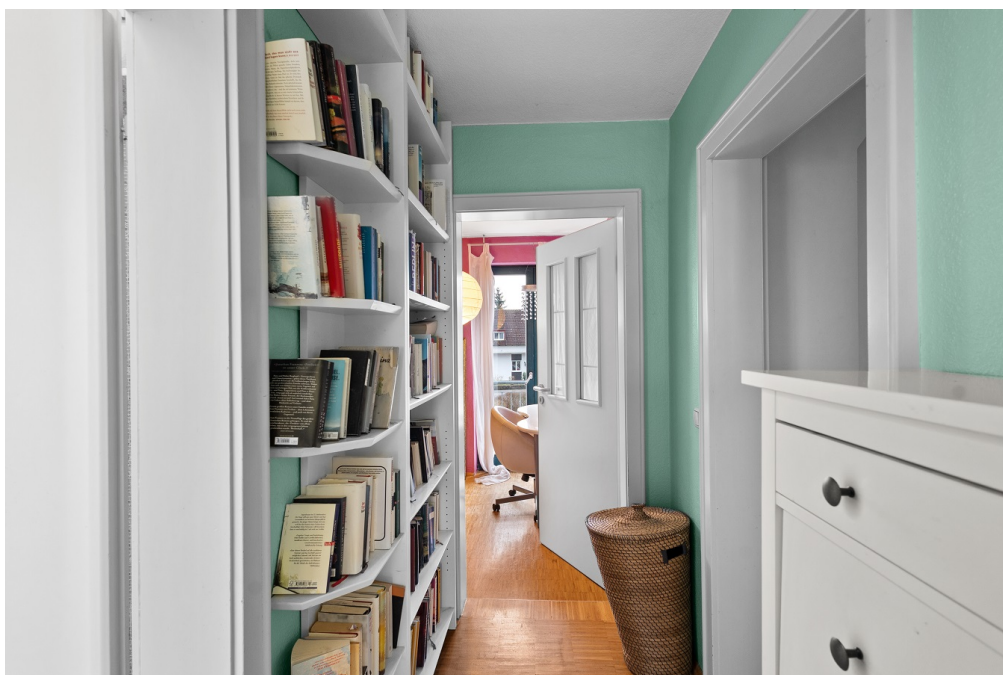
???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

?? ?????????



???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

?? ?????????





???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

?? ?????????





???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

?? ?????????





???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

?? ?????????





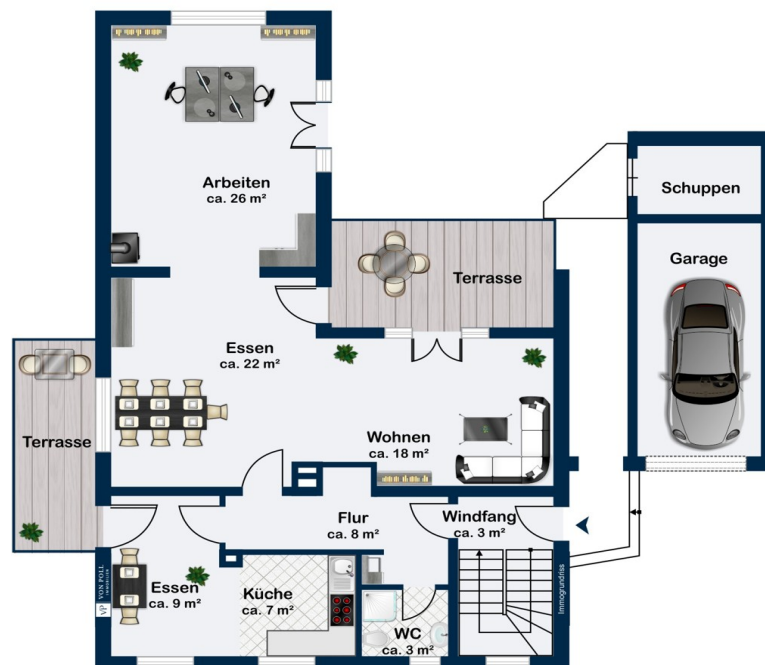
???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

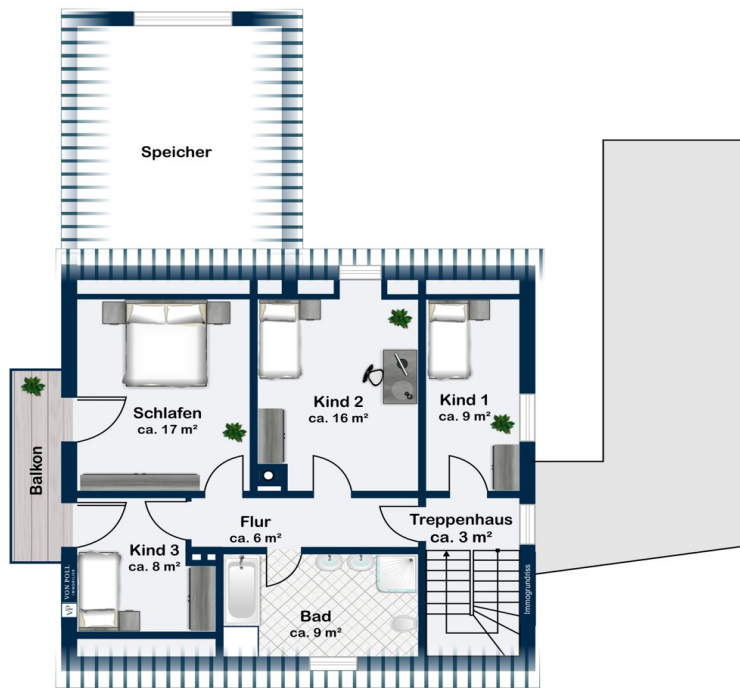
?? ?????????



???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

???????





???? ? ?????? ??? ?????? ?? ????????. ?? ??????? ???? ??????? ???? ???? ??????. ??? ??  
 ????? ?????, ??? ?????????? ?? ????????????? ???? ?????????? ???? ???????????????.



???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

??? ?????? ???????????

In einer ruhigen Wohnlage, nur etwa 3 km von der Innenstadt entfernt, befindet sich dieses ansprechende Einfamilienhaus, das 1966 erbaut wurde. Mit einer Wohnfläche von ca. 163,64 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksgröße von ca. 602 m<sup>2</sup> bietet diese Immobilie reichlich Platz für die ganze Familie. Die Lage überzeugt mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, da eine Bushaltestelle fußläufig gut zu erreichen ist, sowie mit Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, die ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar sind. Das seit der Erstellung in derselben Familie befindliche und fortlaufend gepflegte Wohnhaus verfügt über insgesamt 6 Zimmer und zeichnet sich durch ein charmantes Wohnambiente aus. Im Inneren besticht das Haus durch eine Raumaufteilung, welche sowohl großzügig als auch funktional ist. Die Ausstattung umfasst bereits eine Einbauküche, die alle notwendigen Annehmlichkeiten bietet. Die Innenräume sind mit Parkettböden und Fliesen ausgestattet, die ein angenehmes Wohngefühl schaffen. Eine gute Investition in die Zukunft ist die neue Luft-/Wasserwärmepumpe, die 2024 installiert wurde und sich die neuen Eigentümer somit auf lange Sicht keine Gedanken mehr über einen Heizungstausch machen müssen. Als Hybrid-Heizsystem wählt dieses den jeweils wirtschaftlichsten Energieträger selbständig aus. Als Hybrid Heizsystem wählt dieses den jeweils am wirtschaftlichsten Energieträger selbständige aus. Ein besonderes Merkmal dieser Immobilie ist der schön eingewachsene, naturnahe Garten, der durch seinen alten Baumbestand besticht und viel Raum für Freizeitaktivitäten im Freien bietet. Zum Haus gehört sowohl eine Garage als auch davor ein zusätzlicher Stellplatz, die somit ausreichend Platz für Fahrzeuge bieten. Des Weiteren ist das Haus überwiegend unterkellert und sorgt damit für zusätzliche Abstellmöglichkeiten für individuelle Nutzungen wie Lagerraum oder Werkstatt. Dieses charmante Einfamilienhaus kombiniert praktischen Wohnkomfort mit einer ansprechenden und privaten Umgebung. Durch ihre Lage am Stadtrand vereint es die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend mit der Nähe zur städtischen Infrastruktur. Auch zwei Gymnasien sind fußläufig gut erreichbar. Ein bequemer Zugang zu allen alltäglichen Einrichtungen ist ebenso gewährleistet, während gleichzeitig die Privatsphäre des eigenen Gartens genossen werden kann. Für alle, die auf der Suche nach einem neuen Zuhause mit einer ausgewogenen Mischung aus städtischer und naturnaher Lebensweise sind, bietet dieses Haus ein attraktives Angebot.

???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

????????????????? ??? ???? ?????

- neue Luft-/Wasserwärmepumpe 2024 als Hybrid Heizsystem (Strom/Erdgas)
- charmantes Wohnambiente
- Einbauküche
- Gäste WC mit Dusche
- Parkettböden und Fliesen
- teilweise unterkellert
- Garage und Stellplatz
- schön eingewachsener Garten mit Baumbestand
- ruhige Wohnlage
- ca. 3 km zur Innenstadt
- Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens fußläufig erreichbar
- Bushaltestelle fußläufig gut erreichbar

???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

??? ??? ??? ????????????

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.

??????? ?????????: 25129004 - 94315 Straubing

????? ???????????????

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.3.2035. Endenergiebedarf beträgt 95.20 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1966. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

???????? ??????????: 25129004 - 94315 Straubing

????????????? ???????????????????

?? ???? ?????????????? ??????????????, ?????????????? ?? ?? ?????????? ?????????????? ???:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22 Deggendorf  
E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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