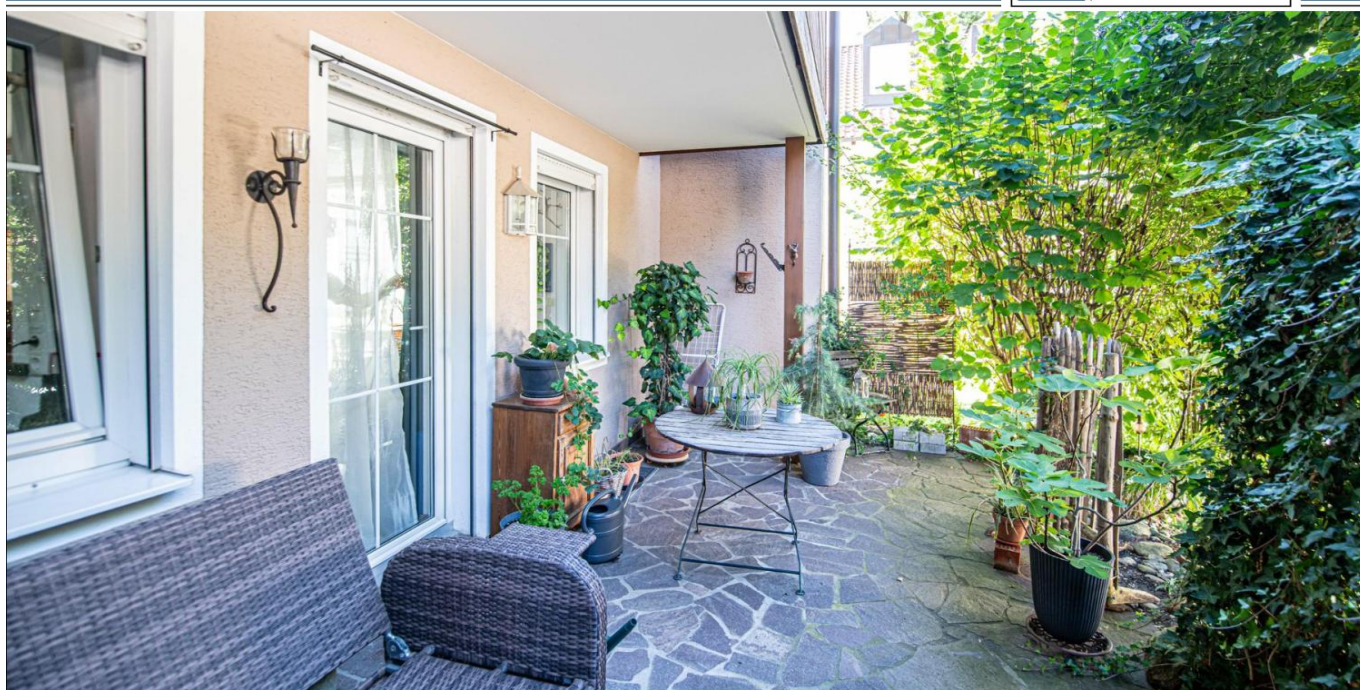


Straubing

# Moderne Erdgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse

CODICE OGGETTO: 25201046

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)PREZZO D'ACQUISTO: 240.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 60 m<sup>2</sup> • VANI: 2

CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing**

## A colpo d'occhio

|                     |                                 |                        |                                                                           |
|---------------------|---------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| CODICE OGGETTO      | 25201046                        | Prezzo d'acquisto      | 240.000 EUR                                                               |
| Superficie netta    | ca. 60 m <sup>2</sup>           | Appartamento           | Piano terra                                                               |
| Vani                | 2                               | Compenso di mediazione | Käuferprovision beträgt 2,38 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Camere da letto     | 1                               | Stato dell'immobile    | Curato                                                                    |
| Bagni               | 1                               | Tipologia costruttiva  | massiccio                                                                 |
| Anno di costruzione | 1993                            | Caratteristiche        | Terrazza                                                                  |
| Garage/Posto auto   | 1 x Duplex, 19000 EUR (Vendita) |                        |                                                                           |

CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

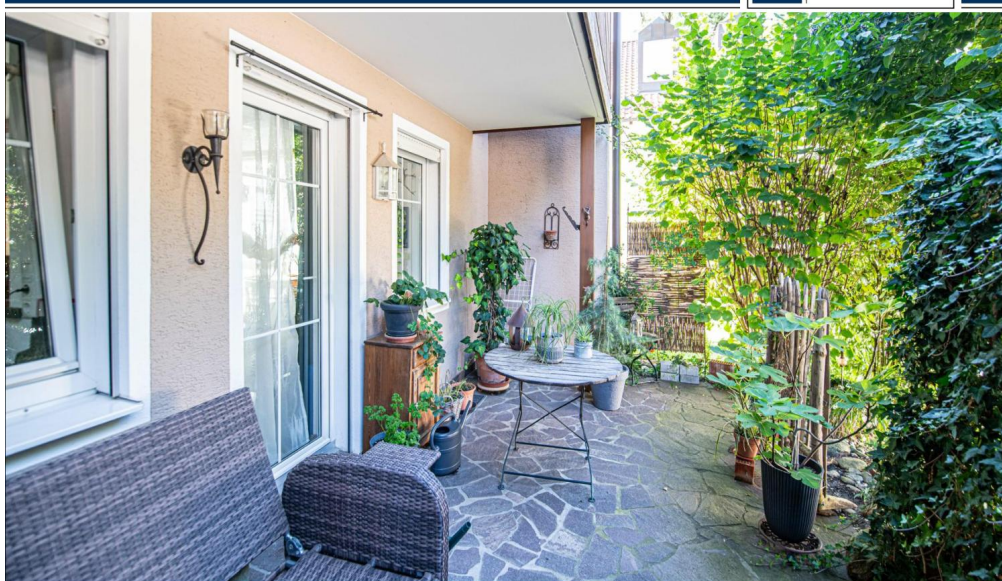
## Dati energetici

|                                         |               |
|-----------------------------------------|---------------|
| Tipologia di riscaldamento              | centralizzato |
| Riscaldamento                           | Gas           |
| CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A | 26.08.2034    |
| Fonte di alimentazione                  | Gas           |

|                                                       |                                     |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Certificazione energetica                             | Attestato di prestazione energetica |
| Consumo finale di energia                             | 108.90 kWh/m²a                      |
| Classe di efficienza energetica                       | D                                   |
| Anno di costruzione secondo il certificato energetico | 1993                                |

CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

## La proprietà



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



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

CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

## Una prima impressione

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. 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 (zusätzliche Kosten € 19.000,00) 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.

**CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing**

## Tutto sulla posizione

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.

**CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing**

## Ulteriori informazioni

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 Handelsregistrauszugs, 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.

CODICE OGGETTO: 25201046 - 94315 Straubing

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Mario Aschenbrenner

---

Fuhrmannstraße 3, 93413 Cham

Tel.: +49 9971 - 76 95 71 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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