

Straubing

# Mehrfamilienhaus in Straubing

VP azonosító: 24129015



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

VÉTELÁR: 495.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 210 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 8 • FÖLDTERÜLET: 180 m<sup>2</sup>

VP azonosító: 24129015 - 94315 Straubing

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az els? benyomás
- Minden a helyszínr?l
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 24129015 - 94315 Straubing

## Áttekintés

VP azonosító	24129015	Vételár	495.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 210 m <sup>2</sup>	Ház	
Tet? formája	Nyeregtet?	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
AZ INGATLAN ELÉRHET?	megállapodás szerint	Kivitelezési módszer	Szilárd
Szobák	8	Hasznos terület	ca. 0 m <sup>2</sup>
ÉPÍTÉS ÉVE	1900	Felszereltség	Terasz, Erkély

VP azonosító: 24129015 - 94315 Straubing

## Áttekintés: Energia adatok

Energiaforrás	Elektro	Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	03.06.2034	Teljes energiaigény	195.50 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiaforrás	Elektromosság	Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	F

VP azonosító: 24129015 - 94315 Straubing

## Az ingatlan





VP azonosító: 24129015 - 94315 Straubing

## Az ingatlan



VP azonosító: 24129015 - 94315 Straubing

## Az els? benyomás

Das Vierparteienhaus in guter Lage von Straubing wurde in den letzten Jahren renoviert und ist voll vermietet. 1990 wurde das bestehende Wohnhaus durch ein Treppenhaus und die Balkone erweitert. Das Haus besteht aus zwei kleinen Appartements im Erdgeschoss, einer 3-Zimmer Wohnung im 1. Obergeschoss sowie einer 3-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss. Drei der Wohnungen verfügen über eine Terrasse bzw. einen Balkon in den Hinterhof. Die Beheizung erfolgt über Infrarot Elektroheizungen in den Wohnungen.

VP azonosító: 24129015 - 94315 Straubing

## Minden a helyszínr?!

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.

VP azonosító: 24129015 - 94315 Straubing

## További információ / adatok

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 3.6.2034. Endenergiebedarf beträgt 195.50 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Elektro. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1904. 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.

VP azonosító: 24129015 - 94315 Straubing

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

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)