

Exposé

Wohnung in Straubing

Hochwertig & möbliert: Helles Appartement mit TG-Stellplatz



Objekt-Nr. OM-395432

Wohnung

Vermietung: **600 € + NK**

Ansprechpartner:
Dennis Kappel

Innere Passauer Str. 34b
94315 Straubing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Mietsicherheit	1.800 €
Etagen	3	Übernahme	ab Datum
Zimmer	1,00	Übernahmedatum	01.04.2026
Wohnfläche	36,00 m²	Zustand	Neuwertig
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	75 €	Badezimmer	1
Heizkosten	50 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	125 €	Tiefgaragenplätze	1
Miete Garage/Stellpl.	70 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Dieses attraktive 1-Zimmer-Appartement befindet sich in der Inneren Passauer Straße und wurde kürzlich hochwertig saniert, um Ihnen modernen Wohnkomfort zu bieten.

Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben und ist damit sofort bezugsfertig, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen. Ein besonderes Highlight ist das neue Duschbad, das durch seine moderne Ausstattung überzeugt. Für angenehme Wärme in der kälteren Jahreszeit sorgt eine energieeffiziente Fußbodenheizung.

Entspannung finden Sie auf dem Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung, der viel Tageslicht in den Wohnraum lässt. Die voll ausgestattete Einbauküche bietet alles, was Sie für den Alltag benötigen.

Zusätzlich gehört ein Tiefgaragen-Stellplatz zur Wohnung, der Ihnen die tägliche Parkplatzsuche erspart und den Komfort abrundet.

Ausstattung

- Modernes, möbliertes Wohnkonzept
- Neuer, hochwertiger Fußbodenbelag
- Fußbodenheizung
- Einbauküche mit Esstisch u. Stühlen
- neues Duschbad inkl. Spiegelschrank und Handtuchheizkörper
- neue Möblierung (Schreibtisch, 1,60m Stauraumbett, Kleiderschrank)
- Wäschetrockner
- Gas-Zentralheizung aus 2021
- Tiefgaragen-Stellplatz

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Die Wohnung ist ab sofort bezugsfertig. Der Mietvertrag wird unbefristet abgeschlossen mit einer Mindestmietdauer von 1 Jahr.

Voraussetzungen für die Anmietung:

- Einpersonenhaushalt mit solider Einkommenssituation (mind. 2.000 € netto)
- positive Schufa-Auskunft
- keine Leistungen vom Jobcenter
- keine Haustiere gestattet

Wir bitten um Verständnis, dass detaillierte Informationen zur Immobilie sowie die entsprechenden Unterlagen ausschließlich nach Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) übermittelt werden können.

Lage

Die Wohnung liegt in einem begehrten und zentralen Stadtteil von Straubing, der eine ideale Mischung aus städtischem Leben und ruhiger Wohnatmosphäre bietet.

Die Umgebung ist geprägt von einer hervorragenden Infrastruktur. Nahversorger, Ärzte und Apotheken sind in unmittelbarer Nähe und bequem zu Fuß erreichbar. Die Innenstadt mit ihrer Fußgängerzone, historischen Gebäuden und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten ist nur wenige Gehminuten entfernt.

Für Erholung und Freizeit gibt es zahlreiche Möglichkeiten. Der renaturierte Allachbach lädt zu Spaziergängen ein, und der Straubinger Stadtpark ist ebenfalls nicht weit entfernt. Kulturelle Highlights wie der berühmte Stadtturm oder der Tiergarten Straubing sind von hier aus gut zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Über die umliegenden Straßen gelangen Sie schnell zum Straubinger Stadtplatz und zum Bahnhof. Auch die Anbindung an die B20 und die A3 ist hervorragend, was die Lage ideal für Pendler macht. Mehrere Bushaltestellen in der Nähe sorgen zudem für eine gute Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Bedarfsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergiebedarf	114,70 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse	D

Exposé - Galerie



Modernes Wohnkonzept

Exposé - Galerie



Neues Dusch-Bad



Neues WC

Exposé - Galerie



Waschtisch mit Spiegelschrank



Küchenzeile mit Waschtrockner

Exposé - Galerie



Balkon mit Süd-Ost-Ausrichtung



Kellerabteil

Exposé - Galerie



Tiefgarage



Hausansicht

Exposé - Galerie



Hausansicht Eingang

Exposé - Grundrisse



Grundriss