

Exposé

Erdgeschosswohnung in Straubing

Sofort einziehen! Helle, renovierte Wohnung in toller Lage von Straubing



Objekt-Nr. OM-432506

Erdgeschosswohnung

Verkauf: **399.000 €**

Ansprechpartner:
Michael Köck

94315 Straubing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1971	Schlafzimmer	2
Zimmer	4,00	Badezimmer	1
Wohnfläche	94,00 m²	Etage	Erdgeschoss
Energieträger	Luft- /Wasserwärme	Garagen	1
Hausgeld mtl.	350 €	Stellplätze	1
Übernahme	Nach Vereinbarung	Heizung	Zentralheizung
Zustand	Erstbez. n. Sanier.		

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

ELEGANZ TRIFFT KOMFORT: ERSTBEZUG IN EXKLUSIVER 4-ZIMMER-WOHNUNG

MIT IDEALER VERKEHRSANBINDUNG

Diese moderne 4-Zimmer-Wohnung in Regensburg ist ein einzigartiges Zuhause für all jene, die

Stil, Qualität und Exklusivität schätzen. Die moderne, hochwertige Ausstattung und das elegante

Design machen diese Wohnung zu einem Rückzugsort für höchste Ansprüche. In einer ruhigen und

gleichzeitig hervorragend angebunden Lage genießen Sie eine perfekte Mischung aus urbanem

Komfort und privatem Wohlfühlambiente. Hier finden Sie kein gewöhnliches Zuhause – sondern

einen Ort, der Ihre Werte und Lebensart zum Ausdruck bringt.

DIE WOHNUNG

Diese elegante Wohnung befindet sich in einem gepflegten Mehrfamilienhaus mit 3 Parteien aus dem Jahr 1971 und wurde umfassend und hochwertig renoviert und bietet exklusiven Wohnkomfort auf höchstem Niveau.

Das Badezimmer erstrahlt vollständig renoviert, in neuem Glanz. Ein hochwertiger Vinylboden zieht sich durch die gesamte Wohnung und verleiht ein anspruchsvolles, zeitgemäßes Ambiente. Alle Innentüren wurden ausgetauscht. Die Elektroinstallation hat einen neuen Fi-Schalter bekommen und für eine angenehme Beleuchtung sorgen stilvolle LED-Spots im Badezimmer. Beheizt wird die Wohnung über eine Erdgasheizung. Der Energieausweis bescheinigt die Energieeffizienzklasse E. Ein großzügiger Süd-Westbalkon mit Blick ins Grüne, lädt zum Verweilen und Entspannen ein. Ein kleiner Nord-Ostbalkon am Schlafzimmer lässt morgens die ersten Sonnenstrahlen herein und schafft einen ruhigen Ort für den Start in den Tag.

Die ruhige Lage in Kombination mit der hochwertigen Ausstattung und hervorragender Verkehrsanbindung

macht diese Wohnung zum perfekten Rückzugsort für Liebhaber stilvollen, modernen Wohnens.

DAS BADEZIMMER UND WC

Das renovierte Badezimmer und WC bieten modernen Komfort und ein zeitloses Design.

Besonders das Badezimmer ist durch das Fenster tageslichtdurchflutet und schafft eine moderne, freundliche Atmosphäre.

Hochwertige Fliesen, ein LED-beleuchteter Spiegel sowie neue LED-Leuchten verleihen dem Bad eine elegante Note. Die großzügige Regendusche sorgt für ein erfrischendes und entspannendes Duscherlebnis.

Auch das separate WC verfügt über ein Fenster und ist mit einem modernen Waschbecken sowie einem kompakten Heizkörper ausgestattet. Auch hier sorgt die hochwertige Ausstattung für eine stilvolle Atmosphäre, die sich harmonisch in das Gesamtbild der Wohnung einfügt.

Durch die Trennung von Bad und WC genießen Sie zusätzlichen Komfort und Flexibilität im Alltag – ein luxuriöses Raumkonzept, das sowohl Privatsphäre als auch höchste Ansprüche an Stil und Funktionalität erfüllt.

Ausstattung

94 m² Wohnfläche

Erstbezug nach Renovierung

Einzelgarage

4 Zimmer

Süd-West-Terasse

EG

Badezimmer mit Dusche & Fenster

Gäste WC

Kellerabteil

Fußboden:

Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Terrasse, Garten, Keller, Duschbad, Gäste-WC

Sonstiges

*Diese Wohnung wird leer übergeben, die vorhandenen Möbel dienen lediglich zur besseren Vorstellung und können

bei Bedarf erworben werden.

Kontaktieren Sie uns für mehr Infos

Lage

Die Wohnung befindet sich im nördlichen Straubinger Stadtgebiet, im ruhigen und gewachsenen

Wohnviertel Kagers. Diese Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit

einer hervorragenden Erreichbarkeit der wichtigsten Punkte des täglichen Lebens. Die Mischung

aus naturnaher Umgebung, schneller Verkehrsanbindung und guter Nahversorgung macht diesen

Standort sowohl für Familien als auch für Berufstätige äußerst attraktiv.

Nur 2 Gehminuten entfernt befindet sich der Fluss Regen, der zu erholsamen Spaziergängen,

Joggingrunden und vielfältigen Freizeitaktivitäten einlädt. Die idyllische Lage am Wasser schafft

eine besondere Lebensqualität – ideal für alle, die Ruhe, Natur und Entspannung direkt vor der

Haustür schätzen.

Gleichzeitig bietet der Standort eine optimale Verkehrsanbindung: Von dort

aus gelangt man schnell auf die A3 sowie die B8 und B20, was Pendlern und Vielreisenden kurze Wege

garantiert.

Die Nahversorgung ist ausgezeichnet: Ein Supermarkt liegt etwa 6 Minuten mit dem

Fahrrad entfernt, ein Bäcker ist 8 Minuten fußläufig erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten wie das Theresien Center befinden sich nur 5 Minuten mit dem Auto entfernt und bieten ein

umfangreiches Angebot an Geschäften, Dienstleistungen und Gastronomie.

Auch die beliebte Innenstadt, bekannt für seine charmanten Gassen, Restaurants und

Cafés, liegt nur etwa 5 Minuten mit dem Auto oder 10min mit dem Fahrrad entfernt. Die Altstadt

selbst ist ebenfalls schnell erreichbar – ideal für gemütliche Spaziergänge, Einkäufe oder kulturelle Ausflüge.

Die Umgebung bietet außerdem eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien. Spielplätze

sind innerhalb von nur 3 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Ein Fußballplatz liegt ebenfalls nur

3 Fahrradminuten entfernt. Für den Schulweg sind die Wege angenehm kurz. Damit bietet die Lage ideale Voraussetzungen für ein komfortables und familienfreundliches Wohnen.

Insgesamt bietet Kagers eine ausgewogene Kombination aus Natur, Ruhe, guter

Anbindung und urbaner Nähe – ideal für alle, die komfortables Wohnen mit hoher Lebensqualität

verbinden möchten.

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Gang



Badezimmer

Exposé - Galerie



Badezimmer



Badezimmer

Exposé - Galerie



Kinderzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Gang



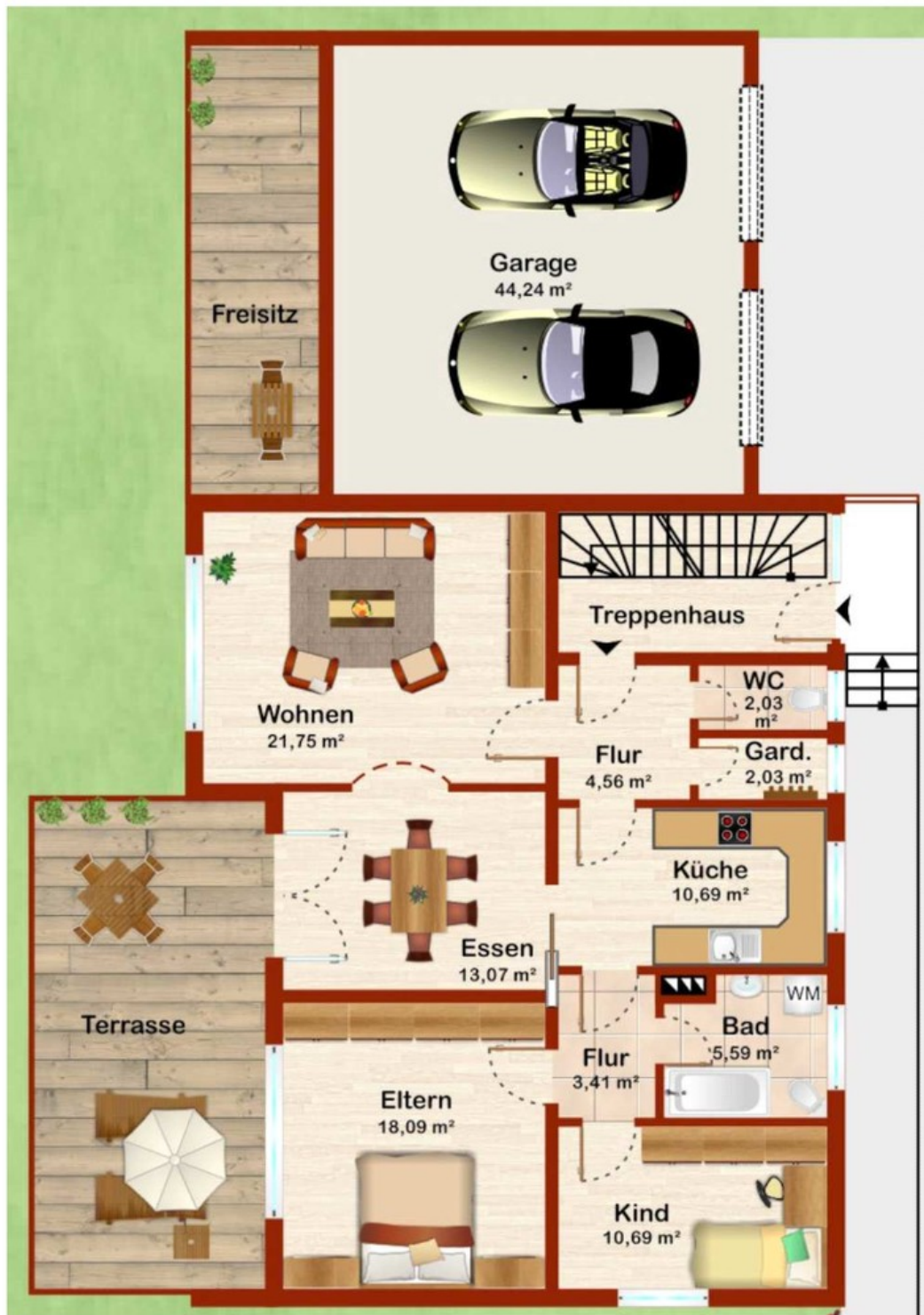
Küche

Exposé - Galerie



Essbereich

Exposé - Grundrisse



Grundriss