

# Exposé

## Wohnung in Straubing

### Hochwertig & möbliert: Helles Apartment mit TG-Stellplatz & Balkon



Objekt-Nr. OM-444100

#### Wohnung

Vermietung: **625 € + NK**

Ansprechpartner:  
Dennis Kappel

Mühlsteingasse 10  
94315 Straubing  
Bayern  
Deutschland

|                       |                      |                   |                     |
|-----------------------|----------------------|-------------------|---------------------|
| Baujahr               | 1984                 | Mietsicherheit    | 2.055 €             |
| Etagen                | 3                    | Übernahme         | ab Datum            |
| Zimmer                | 1,00                 | Übernahmedatum    | 15.04.2026          |
| Wohnfläche            | 39,00 m <sup>2</sup> | Zustand           | Erstbez. n. Sanier. |
| Energieträger         | Gas                  | Schlafzimmer      | 1                   |
| Nebenkosten           | 110 €                | Badezimmer        | 1                   |
| Heizkosten            | 70 €                 | Etage             | 2. OG               |
| Summe Nebenkosten     | 180 €                | Tiefgaragenplätze | 1                   |
| Miete Garage/Stellpl. | 60 €                 | Heizung           | Zentralheizung      |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Dieses attraktive 1-Zimmer-Appartement befindet sich im Herzen Straubings und wird gerade hochwertig saniert, um Ihnen modernen Wohnkomfort zu bieten. (Ein Bild zeigt eine identisch ausgestattete Einheit in vergleichbarer Größe im Nachbarhaus)

Die Wohnung wird komplett möbliert übergeben und ist sofort bezugsfertig, sodass Sie sich um nichts kümmern müssen. Ein besonderes Highlight ist das neue Duschbad, das durch seine moderne Ausstattung überzeugt.

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

Zusätzlich gehört ein Tiefgaragen-Duplex-Stellplatz zur Wohnung, der Ihnen die tägliche Parkplatzsuche erspart.

## Ausstattung

- Modernes, möbliertes Wohnkonzept
- Neuer, hochwertiger Fußbodenbelag
- Einbauküche mit Esstisch u. Stühlen
- neues Duschbad inkl. Spiegelschrank
- neue Möblierung (Schreibtisch, 1,60m Stauraumbett, Kleiderschrank)
- Waschtrockner
- eigener TG-Stellplatz

### **Fußboden:**

Fliesen, Vinyl / PVC

### **Weitere Ausstattung:**

Balkon, Keller, Aufzug, Duschbad, Einbauküche

## Sonstiges

Der Mietvertrag wird unbefristet abgeschlossen mit einer Mindestmietdauer von 6 Monaten.

Alle Angaben in diesem Exposé wurden nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität der Angaben wird keine Haftung übernommen. Irrtum, Änderungen und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen.

Impressum: Dennis Kappel Immobilien, Prüfeninger Str. 9, 93049 Regensburg,  
dennis@kappel-immo.de

## 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 - Galerie



Die Möblierung wird identisch



Die neuen Möbel sind schon da



Neue EBK

# Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Bad mit Waschtisch und Spiegel

# Exposé - Galerie

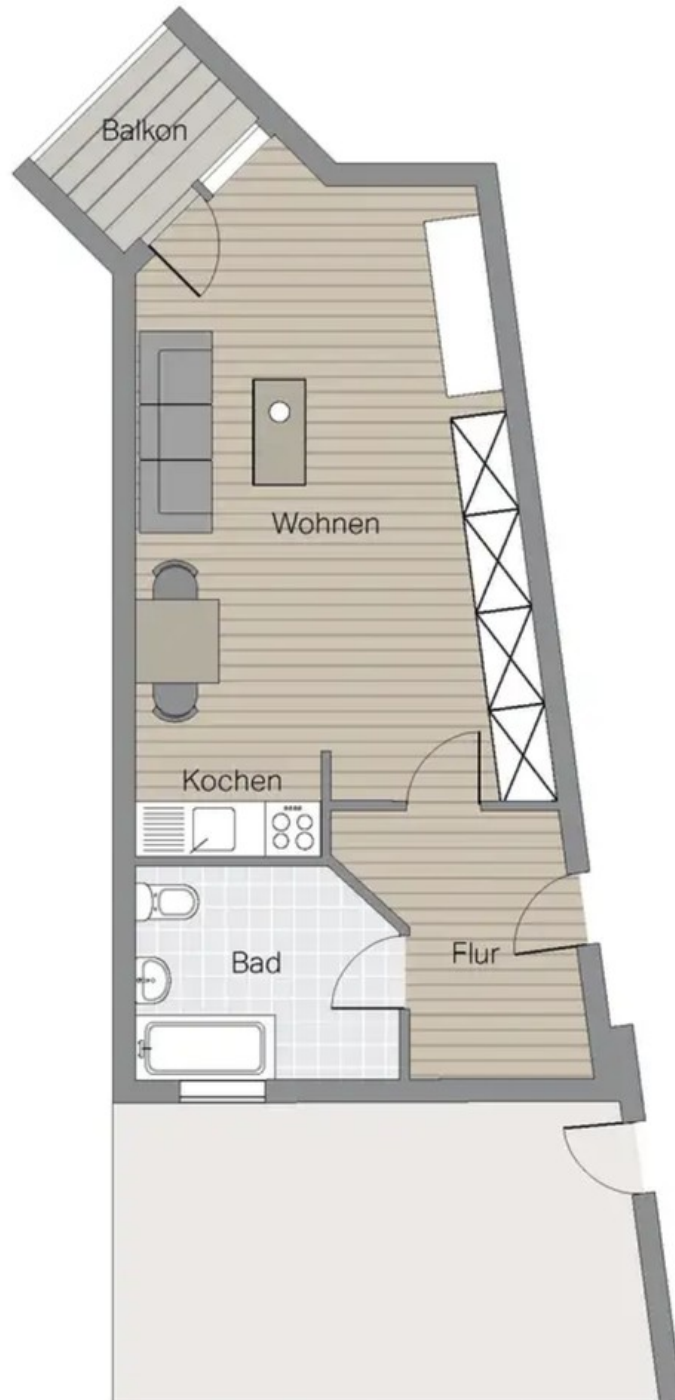


Waschtrockner im Bad



Balkon

# Exposé - Grundrisse



Grundriss