

Exposé

Wohnung in Straubing

Erstbezug nach Kernsanierung: Design-Wohnen im Herzen der Straubinger Altstadt



Objekt-Nr. OM-456096

Wohnung

Vermietung: **740 € + NK**

Ansprechpartner:
Dennis Kappel

Rot-Kreuz-Platz 5
94315 Straubing
Bayern
Deutschland

Baujahr	1991	Mietsicherheit	2.400 €
Etagen	2	Übernahme	ab Datum
Zimmer	2,00	Übernahmedatum	01.06.2026
Wohnfläche	50,40 m ²	Zustand	Erstbez. n. Sanier.
Energieträger	Gas	Schlafzimmer	1
Nebenkosten	130 €	Badezimmer	1
Heizkosten	50 €	Etage	1. OG
Summe Nebenkosten	180 €	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Direkt im Zentrum von Straubing erwartet Sie ein Wohnerlebnis der Extraklasse. In einem denkmalgeschützten Gebäude entsteht aktuell durch eine umfassende Kernsanierung eine 2-Zimmer-Wohnung, die den Charme vergangener Tage mit modernstem Neubau-Komfort verbindet.

Die Wohnung wird zum 01.06.2026 fertiggestellt. Hier wurde an alles gedacht: Von der komplett neuen Elektrik über moderne Schalterserien bis hin zu hochwertigen Bodenbelägen und glatt verputzten Wänden wurde das Objekt auf ein erstklassiges Niveau gehoben.

Ausstattung

- Kernsanierung 2026: Alles auf Neubau-Niveau (Elektrik, Böden, Wände, Sanitär).
- Schreiner-Küche: Eine neue, hochwertige Einbauküche in Schreinerqualität ist bereits im Mietpreis enthalten.
- Modernes Bad: Das Badezimmer wurde komplett neu gestaltet und mit zeitgemäßen Armaturen ausgestattet.
- Wohnfläche: Großzügige 50,4 qm, ideal aufgeteilt für Singles oder Paare.
- Möblierungs-Option: Für maximale Flexibilität (z. B. für Pendler oder Dozenten) bieten wir an, die Wohnung gegen einen Aufpreis von 80 € pro Monat geschmackvoll zu möblieren.

Fußboden:

Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Duschbad, Einbauküche

Sonstiges

Der Mietvertrag wird unbefristet abgeschlossen mit einer Mindestmietdauer von 1 Jahr. Wir bitten um Verständnis, dass detaillierte Informationen zur Immobilie sowie die Vergabe von Besichtigungsterminen ausschließlich nach Angabe Ihrer vollständigen Kontaktdaten (Adresse und Telefonnummer) übermittelt werden können.

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 und Änderungen bleiben vorbehalten. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglichen Vereinbarungen.

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

Lage

Zentraler geht es kaum: Der Rot-Kreuz-Platz befindet sich in absoluter Top-Lage von Straubing.

- Fußläufig: In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie den historischen Stadtplatz mit seinen zahlreichen Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.
- Infrastruktur: Ärzte, Banken und Nahversorger befinden sich in direkter Nachbarschaft.
- Parken: Direkt am Haus stehen öffentliche Parkplätze zur Verfügung; zudem ist der große P+R-Parkplatz der Stadt in kurzer Zeit erreichbar.
- Campus & Wirtschaft: Die Nähe zum TUM-Campus sowie zu den großen Arbeitgebern der Region macht diese Lage besonders attraktiv.

Infrastruktur:

Lebensmittel-Discount, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Galerie



Küche



Duschbad mit Fenster

Exposé - Galerie



Bad



Küche

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Exposé - Galerie



Wohnzimmer



Schlafzimmer

Exposé - Galerie



Eingangsbereich



Hausansicht

Exposé - Galerie

Scan Me



Virtueller Rundgang