

## Mehrfamilienhaus im Villenstil in Straubing



ca. 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche



10 Zimmer



7 Schlafzimmer



3 Badezimmer

Gesamtpreis inkl.  
Stellplatz/Stellplätze

1.149.000 €  
zzgl. 2,38 % Käuferprovision (inkl. USt)

## 1. Zahlen, Daten, Fakten

Objektnummer A744

Objektart Mehrfamilienhaus

Anschrift Regensburger Straße 30, 94315 Straubing

Flächen ca. 271 m<sup>2</sup> Wohnfläche, Grundstück ca. 527 m<sup>2</sup>

Baujahr 1901

Heizung Gastherme  
Energieausweis: Energieträger: Gas  
Endenergiebedarf 202,60 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Effizienzklasse G

Bezugstermin Ab sofort

Kaufpreis	<b>Hauspreis</b>	1.099.000 €
	<b>Garagen</b>	50.000 €
	<b>Gesamtpreis</b>	1.149.000 €

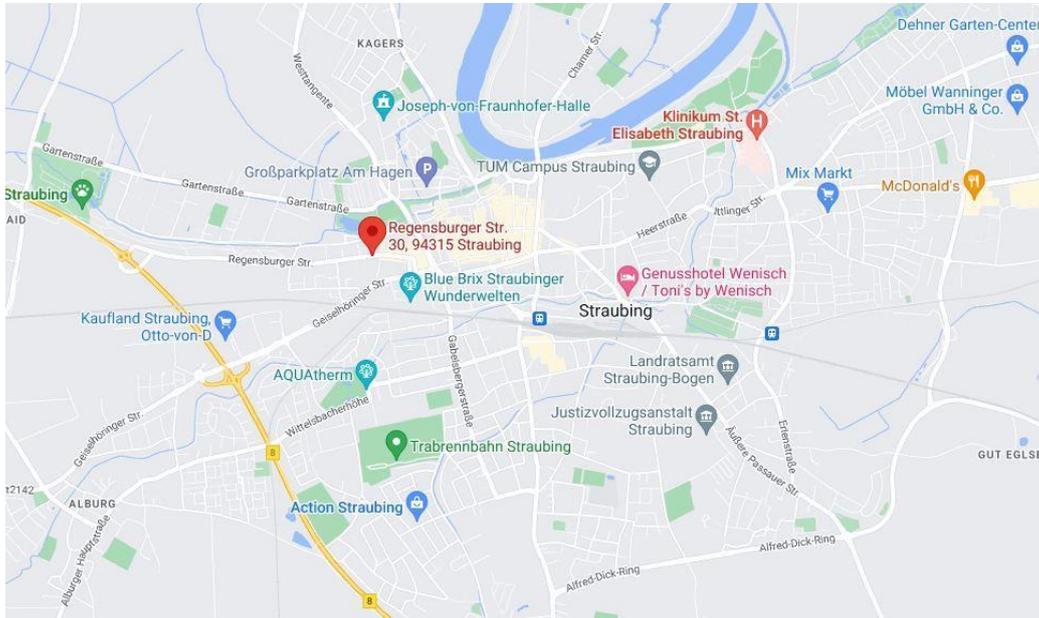
(zzgl. 2,38 % Käuferprovision inkl. USt.)

Hinweis: Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, also Kaufvertrag, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

## Highlights

- Altstadtnähe
- Altbau mit überhohen Decken
- Parkmöglichkeiten in den Garagen im Hinterhof
- Sofort bezugsfrei
- Drei Wohneinheiten + Dachboden Ausbaufähig
- Stetig modernisiert und in Top Zustand

## 2. Lagebeschreibung



Die kreisfreie Stadt Straubing liegt im Regierungsbezirk Niederbayern im östlichen Teil Bayerns an der Donau. Die heutige Universitätsstadt hat gegenwärtig knapp 48.000 Einwohner und gehört zu einem der vier Oberzentren in Niederbayern. Sie ist die größte Stadt des Gäubodens.

Straubing ist ein innovativer, attraktiver und moderner Wirtschaftsstandort. Dieser zeichnet sich besonders durch einen gesunden, mittelständischen Branchenmix aus. Im produzierenden Gewerbe sind vor allem die Bereiche Elektrotechnik, Maschinen- bzw. Sondermaschinenbau und Biotechnologie vertreten. Aufgrund der zentralen Lage zwischen den BMW-Werken in Dingolfing, Landshut und Regensburg wird Straubing zunehmend ein wichtiger Standort für die Automobil-Zuliefer-Industrie. Zudem verfügt Straubing über ein hohes Arbeitskräftepotenzial, die durch vier Gymnasien, FOS/BOS, Berufsschulen, Technikerschulen, dem TUM-Campus in Straubing und den Hochschulen bzw. Universitäten in den umliegenden Städten Regensburg, Passau, Deggendorf und Landshut geschult werden. Darüber hinaus wird dank der MINT-Region Straubing-Bogen der Nachwuchs auf naturwissenschaftlich-technischer Ebene gefördert.

Die Stadt Straubing ist dank der beiden Autobahnen A3 (Frankfurt – Nürnberg – Wien) und A92 (München – Deggendorf) hervorragend erschlossen. Auch die Bundesstraßen mit Nord-Süd Anbindung B20 (vom Königssee bis zur tschechischen Grenze) und der West-Ost Anbindung B8 (niederländische Grenze bis Passau) erschließen Straubing optimal.



ca. 400 m



ca. 10 km



ca. 300 m



ca. 300 m



ca. 300 m



ca. 400 m



ca. 500 m

### 3. Objektbeschreibung

Das gepflegte Mehrfamilienhaus aus dem Jahr 1901 hat eine Wohnfläche von ca. 271 m<sup>2</sup> und ist aufgeteilt in drei Wohnungen. Mit Ausbau des Dachbodens kann die Wohnfläche erhöht werden. Die drei Wohneinheiten im Gebäude wurden in den letzten Jahren umfassend mit hochwertigen Eichenparkettböden, Laminatböden, Bädern, Küchen und neuen Fenstern ausgestattet.

Das Gebäude ist teilunterkellert und bietet weiteren Stauraum. Im Hinterhof stehen drei Garagen zur Verfügung. Die Beheizung der Wohnungen erfolgt über Gasthermen je Einheit.

Aufgrund des vollständigen Leerstands ist ein sofortiger Einzug oder eine komplette Umgestaltung möglich. Die Wohnung im Erdgeschoss könnte zu einer Büroeinheit umgebaut oder weiterhin als Wohnung genutzt werden. (siehe Umplanungsbeispiel Grundriss EG im Anhang)

Die 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> und ist in einem sehr guten Zustand. Im Tageslichtbad, Küche und Flur wurden hochwertige 30 x 60 cm Fliesen verlegt. In den restlichen Räumen sind schöne Parkettböden vorhanden. Die Innentüren wurden frisch lackiert.

Die 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 104 m<sup>2</sup> und wurde fortlaufend modernisiert. Das Tageslichtbad wurde komplett neu gefliest und mit neuen Sanitäranlagen ausgestattet. Außerdem ist eine moderne Einbauküche mit Backofen, Geschirrspülmaschine und Cerankochfeld verbaut.

Die 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss hat eine Wohnfläche von ca. 67 m<sup>2</sup> und wurde aufwendig renoviert. Hier wurden alle Bodenbeläge und Türen in den Wohnräumen erneuert. Das Tageslichtbad wurde komplett mit neuen Sanitäranlagen ausgestattet. Außerdem ist eine moderne Einbauküche mit Backofen, Geschirrspülmaschine und Cerankochfeld verbaut.

Das Treppenhaus wurde im März 2022 mit einem frischen Anstrich versehen.

Für das Nachbargrundstück ist ein Geh- und Fahrrecht eingetragen.

	jährlich	monatlich
Mieteinnahmen inkl. Stellplatz (kalt)	29.160,00 €	2.430,00 €
Hausgeld	4.200,00 €	350,00 €

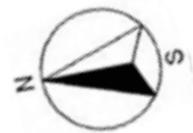
\*Achtung Mietansatz Annahme/Rechenbeispiel: bei 271 m<sup>2</sup> (8,97 € kalt/m<sup>2</sup> Wohnfläche) inkl. Garagen

## 4. Flächenaufstellung

<b>Erdgeschoss</b>	<b>ca. 100 m<sup>2</sup></b>
Teeküche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Büro 1	ca. 17 m <sup>2</sup>
Büro 2	ca. 16 m <sup>2</sup>
Büro 3	ca. 22 m <sup>2</sup>
Besprechung	ca. 18 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 5 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 8 m <sup>2</sup>
<b>Obergeschoss</b>	<b>ca. 104 m<sup>2</sup></b>
Küche	ca. 14 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 17 m <sup>2</sup>
Essen	ca. 18 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 16 m <sup>2</sup>
Kind / Büro	ca. 16 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 11 m <sup>2</sup>
Flur + Balkon	ca. 12 m <sup>2</sup>
<b>DG</b>	<b>ca. 67 m<sup>2</sup></b>
Küche	ca. 16 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca. 18 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca. 17 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 5 m <sup>2</sup>
Flur	ca. 11 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche</b>	<b>ca. 271 m<sup>2</sup></b>

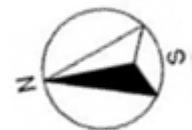
## 5. Grundrisse

### a) Grundstück



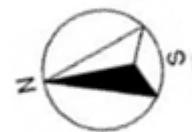
## 5. Grundrisse

### b) Grundriss EG (Umplanungsbeispiel Büro)



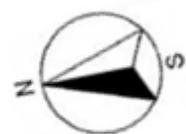
## 5. Grundrisse

### c) Grundriss OG



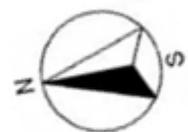
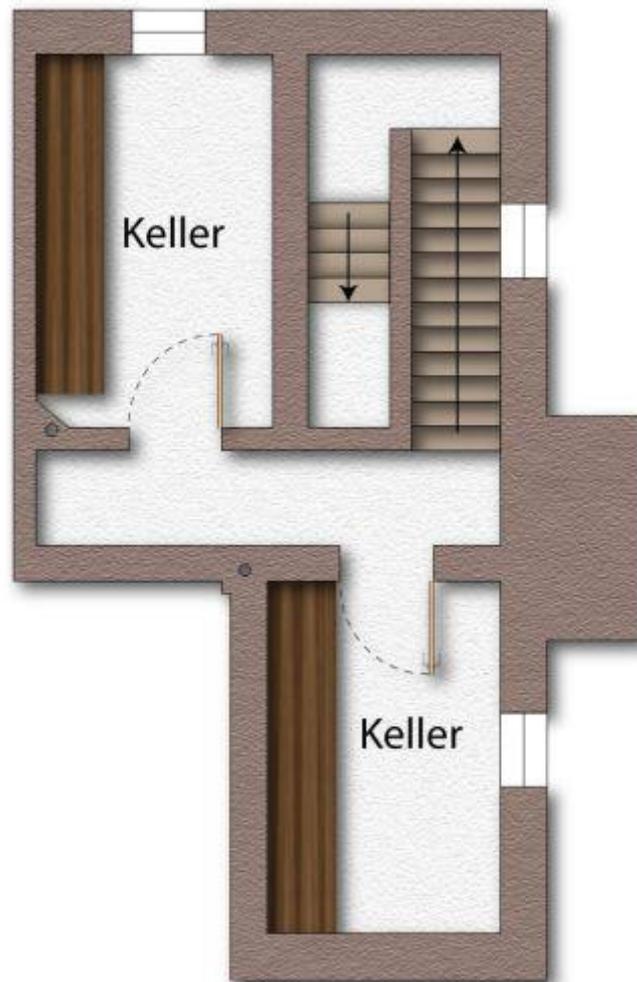
## 5. Grundrisse

### d) Grundriss DG



## 5. Grundrisse

### e) Keller



## 6. Objektfotos



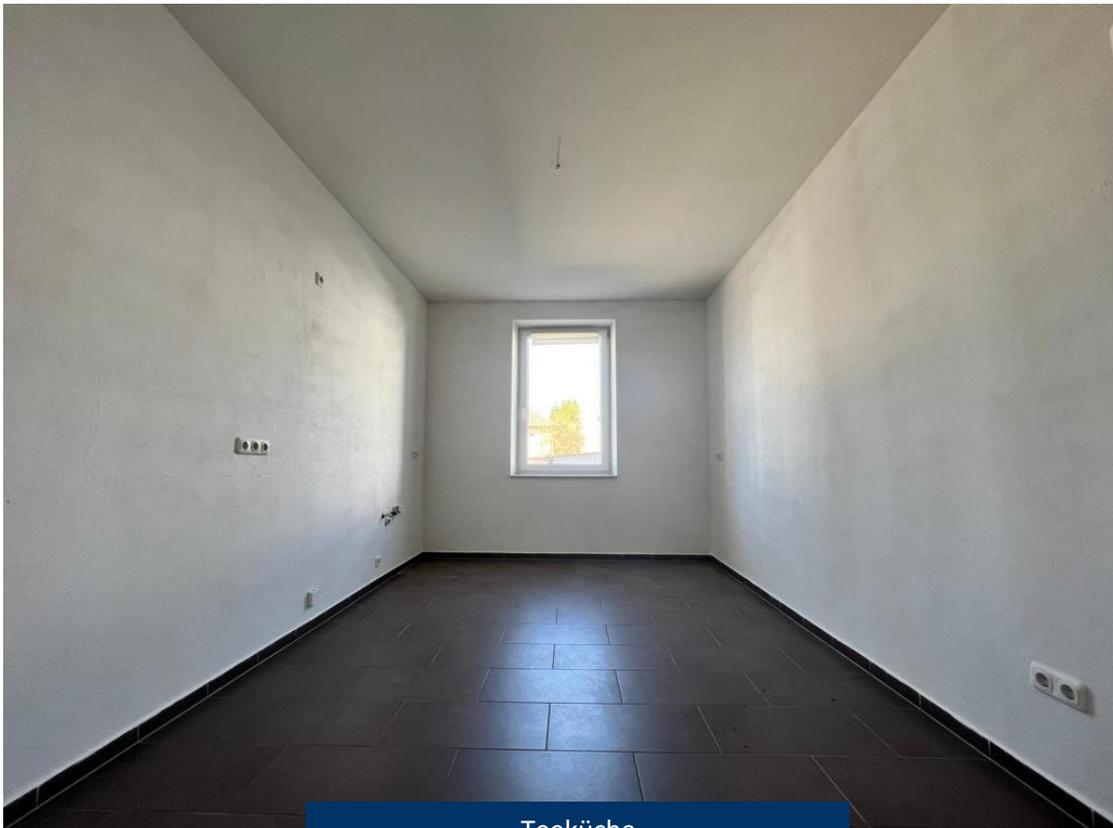
Gepflegtes Treppenhaus



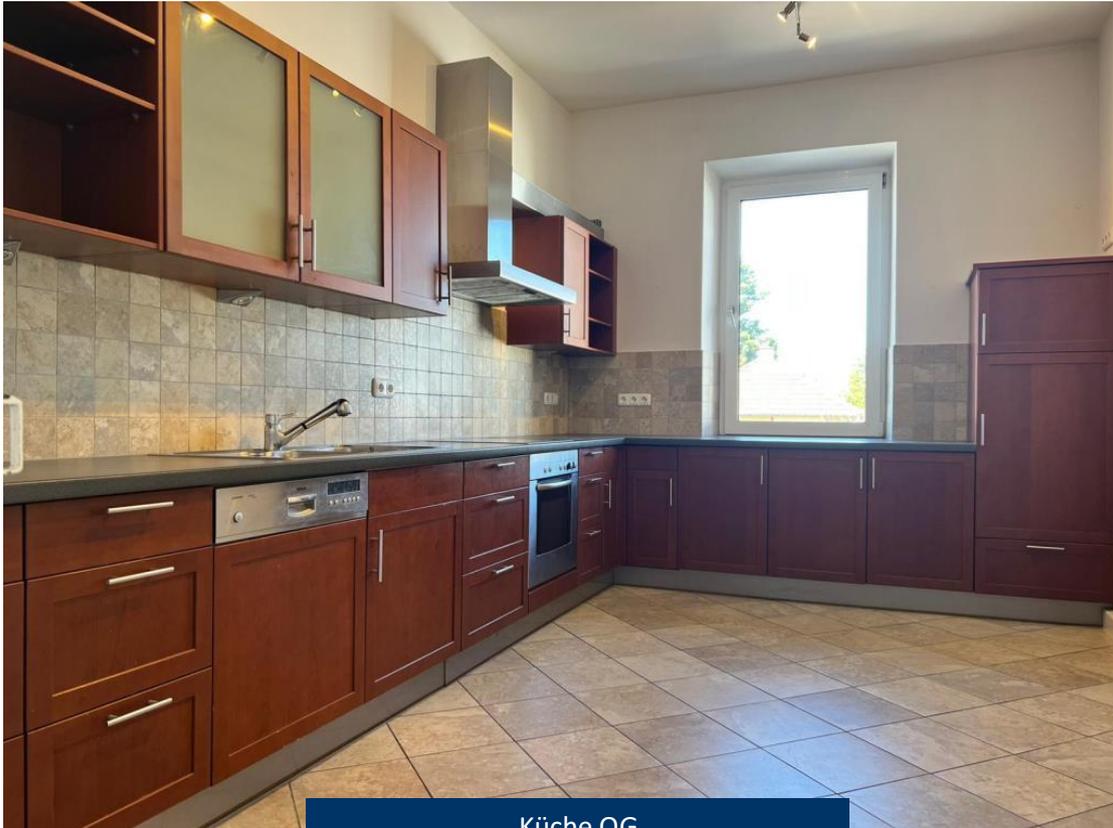
Innenansicht EG



Bad EG



Teeküche



Küche OG



Innenansicht OG



Innenansicht OG



Bad OG



Innenansicht DG



Küche DG



Garagenhof

## Kontakt / Ansprechpartner



### Ihr Privatimmobilien-Team

Telefon: 0941 60407-0

Telefax: 0941 60407-77

E-Mail: [vertrieb@immobilienzentrum.de](mailto:vertrieb@immobilienzentrum.de)

### Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH

Thurmayerstraße 4  
93049 Regensburg

E-Mail: [vertrieb@immobilienzentrum.de](mailto:vertrieb@immobilienzentrum.de)

Internet: [www.immobilienzentrum.de](http://www.immobilienzentrum.de)

Registergericht: AG Regensburg HRB 9956

Geschäftsführung: Ulrich Berger, Simon Denker, Reinhard Griebel

Prokura: Ingo Sauer, Antje Weis

Raiffeisenbank Straubing eG, BLZ 742 601 10, Kto.Nr. 120 111

IBAN: DE45 7426 0110 0000 1201 11, BIC: GENODEF1SR2

Amtsgericht Regensburg, HRB 14901, Steuernummer 244/115/91499

Aufsichtsbeh. gem. § 34c GewO: Ordnungsamt Regensburg, Johann-Hösl-Straße 11, 93053 Regensburg

Umsatzsteuerlicher Organträger: Silberberg Holding GmbH, Steuernummer 244/115/91456

## Provision

Der Käufer entrichtet an die Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH eine Provision in Höhe von 2 % des notariell beurkundeten Kaufpreises inkl. der jeweiligen geltenden gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit 19,00 %). Der Provisionsanspruch der Immobilien Zentrum Vertriebs GmbH entsteht mit Abschluss des rechtswirksamen Hauptvertrages, sofern eine Provision vereinbart wurde und nicht zu gesetzlichen Vorgaben in Widerspruch steht. Die Provision ist fällig, sobald der Hauptvertrag durch notarielle Beurkundung zustande gekommen ist.

## Hinweise

Das Exposé wurde auf der Grundlage der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH zugänglichen Informationen sowie den Angaben der/des Eigentümer/s oder des/der Bevollmächtigten erstellt, und wird den potentiellen Interessenten mit dem Verständnis ausgehändigt, dass diese alle ihrer Ansicht nach zur Beurteilung der Beteiligung eventuell erforderlichen Nachforschungen selbstständig, ggf. unter Hinzuziehung der fachkundigen juristischen und steuerlichen Beratung, durchführen werden sowie dem Vorbehalt, dass sich bezüglich der Angaben Änderungen ergeben können.

Die Angaben sowie das Angebot selbst sind freibleibend. Sämtliche Angaben sind nach bestem Wissen und Gewissen erstellt worden. Bei allen Zahlenangaben handelt es sich um „Circa-Werte“. Obwohl die vorliegenden Informationen mit äußerster Sorgfalt zusammengestellt worden sind, kann die Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH keine Haftung übernehmen. Alle hierin enthaltenen Informationen sind – soweit sie nicht öffentlich zugänglich sind – vertraulich zu behandeln und nur zum Zwecke eines möglichen Erwerbs zu verwenden. Dieses Angebot ist nur für den Empfänger persönlich bestimmt. Eine Weitergabe dieses Angebotes an Dritte ist nur mit ausdrücklicher, schriftlicher Zustimmung der Immobilien Zentrum Vertriebs Gesellschaft mbH gestattet. Änderungen und Zwischenveräußerung bleiben vorbehalten.