

94342 Strasskirchen

Betreutes Wohnen - Kapitalanlage! - Charmante 3-Zimmer-Wohnung



Kaufpreis
295.000 €

Wohnfläche
78,18 m²

Zimmer
3

Ihr Ansprechpartner
Graf Immobilien GmbH

Sebastian Krinninger
089 66 67 68 90
info@grafimmo.de

Flächen & Zimmer

Nutzfläche	83,47 m ²
Wohnfläche	78,18 m ²
Zimmer	3
Gesamtfläche	78,18 m ²
Balkone / Terrassen	1
vermietbare Fläche	78.18

Preise & Kosten

Hausgeld	83 €
Kaufpreis	295.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt.

Zustand

Baujahr	2018
Verkaufstatus	offen

Objekt-Titel

Betreutes Wohnen - Kapitalanlage! - Charmante 3-Zimmer-Wohnung

Lage-Beschreibung

Die Wohnung befindet sich in Strasskirchen im Landkreis Straubing-Bogen. Das Umfeld ist geprägt von modernen Wohnhäusern und einer angenehmen Nachbarschaft – ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause mit guter Infrastruktur suchen.

Trotz der ruhigen Lage überzeugt die Immobilie durch ihre zentrale Anbindung innerhalb der Gemeinde. Geschäfte des täglichen Bedarfs, ein Supermarkt, Bäckerei, Ärzte sowie eine Apotheke befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind teils bequem zu Fuß erreichbar. Auch Kindergärten, Schulen und Freizeiteinrichtungen liegen nur wenige Minuten entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Über die nahegelegene Bundesstraße B8 erreicht man die Stadt Straubing in rund 10 Minuten sowie die umliegenden Gemeinden und Arbeitgeber in der Region. Der Bahnhof Strasskirchen sorgt zusätzlich für eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

Die Umgebung bietet zudem einen hohen Freizeitwert – Spazier- und Radwege entlang der Donau sowie verschiedene Vereine und Gastronomiebetriebe tragen zu einer hohen Lebensqualität bei.

Ausstattung

Bad	
Bodenbelag	Fliesen Parkett
Küche	Einbauküche
Fahrstuhl	Personen-Fahrstuhl
Befeuerung	Fernwärme
Heizungsart	Fernwärme
barrierefrei	ja
seniorengerecht	ja
Ausstattungs-Kategorie	STANDARD

Online-ID:
MZGRYDFD

Objekt-Nr.:
8193-SK



immostar.de
...suchen, finden, einziehen.

Insgesamt verbindet die Lage der Wohnung Ruhe und Erholung mit einer sehr guten Erreichbarkeit und vollständiger Infrastruktur – ideal für Familien, Berufspendler oder Senioren, die ein sicheres und angenehmes Wohnumfeld schätzen.

Ausstattungs-Beschreibung

- Baujahr: 2018
- 3-Zimmer-Wohnung
- 1. Obergeschoss
- ca. 78 m²
- Parkettboden im Wohn- sowie Schlafzimmer
- Fliesenboden im Flur-, Bad- sowie Küchenbereich
- Einbauküche mit sämtlichen Großgeräten vorhanden
- Balkon mit Südausrichtung
- Bad mit bodenebener Eckdusche samt Armaturen, WC und Waschbecken sowie Siegel
- Bad ist behindertengerecht eingerichtet
- Kellerabteil vorhanden

Objektbeschreibung

Diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78 m² befindet sich im 1. Obergeschoss eines 2018 erbauten Mehrparteienhauses in Straßkirchen.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in den einladenden Flur, von dem aus sämtliche Räume bequem zugänglich sind.

Rechter Hand befindet sich das moderne Badezimmer, ausgestattet mit hochwertigen Sanitäröbjekten, einer bodengleichen Dusche sowie einem Waschbecken mit Unterschrank.

Geradeaus öffnet sich der Flur in den großzügigen Wohnbereich, der den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Hier finden sowohl eine gemütliche Sofaecke als auch ein Esstisch problemlos Platz. Große Fensterflächen sorgen für eine helle, freundliche Atmosphäre und bieten Zugang zum Balkon, der zum Verweilen im Freien einlädt.

Links vom Wohnbereich liegt das Schlafzimmer, das mit seiner Größe ausreichend Raum für ein Doppelbett und einen geräumigen Kleiderschrank bietet.

Rechts daneben befindet sich ein praktischer Abstellraum (AR), der zusätzlichen Stauraum für Vorräte oder Haushaltsutensilien schafft.

An den Flur angrenzend befindet sich die Küche, die mit einer modernen Einbauküche und allen notwendigen Anschlüssen ausgestattet ist. Direkt daneben liegt das Gästezimmer, das sich flexibel auch als Arbeits- oder Hobbyraum nutzen lässt.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klaren, funktionalen Grundriss, kurze Wege zwischen den Räumen sowie lichtdurchflutete Wohnbereiche, die ein harmonisches Wohngefühl vermitteln.

Die moderne Wohnanlage wird derzeit von einem Unternehmen für Betreutes Wohnen genutzt. Hierfür wurde ein Miet- bzw. Pachtvertrag über zunächst 20 Jahre abgeschlossen, mit der Option auf zweimal fünf weitere Betriebsjahre. Wird diese Option nicht in Anspruch genommen, endet das Mietverhältnis im Jahr 2038.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt ca. 684,08 €.

Der Gesamtpreis beläuft sich auf insg. 295.000 €.

sonstige Angaben

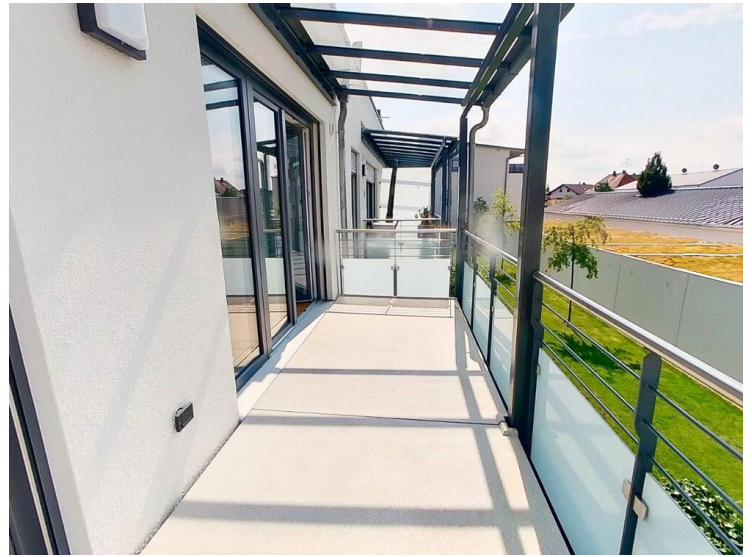
Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.1.2029.
Endenergiebedarf beträgt 63.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Fernwärme.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2018.
Die Energieeffizienzklasse ist B.

*Hinweis auf Provisionspflicht:

Wir weisen Sie ausdrücklich darauf hin, dass bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages mit einem gewerblichen Käufer, eine Käufer-Provision in Höhe von 3,57 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig wird. Für den privaten Verbraucher ist bei Zustandekommen eines rechtsgültigen notariellen Kaufvertrages eine Käufer-Provision in Höhe von 2,38 % inkl. MwSt. aus dem verbrieften Kaufpreis, an die Firma Graf Immobilien GmbH fällig. Mit Ihrer Anfrage auf die von uns inserierte Immobilie, schließen Sie einen rechtsgültigen Maklervertrag mit der Firma Graf Immobilien GmbH ab, welcher jedoch erst und ausschließlich mit erfolgreichem Zustandekommen eines notariellen Kaufvertrages eine Provisionspflicht auslöst.

Impressionen







GRAF



Wir gestalten individuellen und zukunftsweisenden Lebensraum.

Sebastian Krimminger
Vertrieb
T +49 89 66 67 68 90
M +49 174 195 38 79
sebastian.krimminger@grafimmo.de