



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

***Zwischen Straubing und Bogen - Hafen Straubing-Sand* Mehrfamilienhaus mit 3 Wohneinheiten**



Eckdaten

Kaufpreis	595.000 €
Wohnfläche	285 m²
Grundstücksfläche	812 m²
Zimmer	10

Objektbeschreibung

Dieses im Jahre 1981 in solider Ziegelbauweise erstellte Mehrfamilienhaus befindet sich zwischen den Städten Straubing und Bogen in der Gemeinde Sand (Verwaltungsgemeinde Aiterhofen).

Das Wohnhaus verfügt über drei Wohneinheiten. Die Wohnfläche umfasst insgesamt ca. 285 m², die Grundstücksgröße beträgt ca. 812 m².

Die Erdgeschoß- als auch die Obergeschoßwohnung ist von der Raumaufteilung und Wohnfläche her identisch. Die Wohnfläche beträgt je ca. 112 m².

An den geräumigen Flur schließen sich im Uhrzeigersinn die Garderobe mit angrenzendem WC-Raum, die ca. 15 m² große Küche mit angrenzender Speise, ein ca. 28 m² lichtdurchflutetes Wohnzimmer, ein ca. 15 m² großes



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Kinderzimmer (je mit Zugang auf den Balkon), ein ca. 7 m² großes Badezimmer, ein ca. 12 m² großes Gästezimmer sowie weiter ein ca. 18 m² großes Elternschlafzimmer an.

Die Wohnung im Dachgeschoß mit ihren ca. 61 m² Wohnfläche weist eine ca. 11 m² große Diele mit Garderobe, einen WC-Raum, eine ca. 6 m² große Küche mit angrenzender kleiner Speise, ein ca. 37 m² großes Wohn- und Esszimmer, ein ca. 4 m² großes Badezimmer und außerdem ein ca. 10 m² großes Elternschlafzimmer auf. Ein Zugang auf den überdachten aussichtsverwöhnten Balkon ist vom Wohnzimmerbereich aus möglich.

Das Objekt verfügt über ein geräumiges Treppenhaus und bietet im Untergeschoß neben dem Heiz- und Tankraum diverse Keller- und Abstellräume. Ein direkter Zugang in den Garten ist vom Untergeschoß aus möglich. Die Bodenbeläge bestehen aus Parkett, weiter aus Teppich, Fliesen, Laminat und PVC. Beheizt wird die Immobilie mit einer Öl-Zentralheizung. Zur Immobilie gehört eine Doppelgarage. Der Garten ist pflegeleicht angelegt.

Der „Bahnhof Sand“ befindet sich nur wenige Schritte vom Objekt entfernt.

Lage

Der Ort Sand mit der Postleitzahl 94330 ist ein Ortsteil von Aiterhofen und befindet sich im Landkreis Straubing-Bogen. Der Bereich der Verwaltungsgemeinde Aiterhofen zählt ca. 6200 Einwohner (Stand 31.12.2021).

Die Stadt Bogen mit ihren ca. 10.121 Einwohnern (Stand 31.12.2021) liegt verkehrsgünstig an der Donau an der A3 und A20. Durch die verkehrende Bahnlinie RB 32 sind überregionale Ziele sehr gut auch ohne Pkw erreichbar.

Bogen verfügt u.a. über ein Shopping-Center, eine Klinik, verschiedene Ärzte, mehrere Kindergärten, Restaurants und Cafès, ein Schulzentrum, ein Gymnasium, zwei Grün- und Parkanlagen und außerdem über die Graf-Aswin-Bundeswehrekaserne.

Die Donaustadt Bogen ist die Eingangspforte zum Bayerischen Wald und idealer Ausgangspunkt für Radwanderungen und Ausflüge. Über die Stadt und der vorbeifließenden Donau erhebt sich majestätisch und auch weithin sichtbar der Bogenberg, der heilige Berg Niederbayerns mit seiner Wallfahrtskirche.

Die Stadt Straubing mit seinen aktuell ca. 47.854 Einwohnern (Stand 31.12.2021) ist die größte Stadt im Regierungsbezirk Niederbayern in Ostbayern. Idyllisch an der Donau und nahe am Bayerischen Wald gelegen, beeindruckt die Gäubodenstadt Straubing mit einer eindrucksvollen Stadtsilhouette. Straubing wird in einem kürzlich erstellten Entwicklungskonzept als einer der dynamischsten Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort in Bayern bezeichnet. Die Stadt zeichnet sich aus durch ihre Lage, ihre verkehrliche Erreichbarkeit über alle Verkehrsarten (Autobahn, Schiene, Airport München/Flugplatz Straubing-Wallmühle, Wasserstraße), einen hohen Beschäftigtensatz in Stadt und Region, die Entwicklung von Wissenschafts- und Hochschulfunktionen sowie eine Reihe von „weichen“ Standortfaktoren. Die Nähe zu den osteuropäischen Märkten macht Straubing zu einem Wirtschaftsstandort mit Zukunft. Der Landkreis Straubing Bogen grenzt im Uhrzeigersinn (im Norden beginnend) an die Landkreise Cham, Regen, Deggendorf, Dingolfing Landau, Landshut und Regensburg. Des Weiteren umschließt der Landkreis die kreisfreie Stadt Straubing, die sein Verwaltungssitz ist.

Sie erreichen:



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Aiterhofen:

über Passauer Straße, ca. 9 km, ca. 9 Automin.

Bogen:

über Europaring, 9 km, ca. 10 Automin. ab Sand, Donaustraße (im Stundentakt) mit der Gäubodenbahn (RB32), ca. 3 Min.

Straubing:

über die Äußere Passauer Straße, ca. 9 km, ca. 13 Automin. ab Sand, Donaustraße (im Stundentakt) mit der Gäubodenbahn (RB 32), ca. 12 Min.

Deggendorf:

über A3, ca. 29 km, ca. 25 Automin.

München:

über A92, ca. 144 km, ca. 1 Std. 41 Min. ab Sand, Donaustraße (im Stundentakt) mit RB32, RE2, RE25, RE50, ca. 2 Std. 12 Min.

Regensburg:

über A3, ca. 55 km, ca. 42 Autominuten ab Sand, Donaustraße (im Stundentakt) mit RB32, RE 22, RE25, RE 2, ca. 1 Std. 39 Min.

Sonstiges

Das Wohnhaus wird mietfrei übergeben. Wir handeln im Alleinauftrag.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	2,975%, Courtage inkl. MwSt.
Kaufpreis	595.000 €

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	285 m ²
Grundstücksfläche	812 m ²
Zimmer	10
Baujahr	1981

Energieausweis

Energieausweis Art	Bedarf
Gültig bis	21.06.2032
Endenergiebedarf	341,7
Ausstelldatum	22.06.2022
Energieeffizienzklasse	H



ANDREA KLEIN

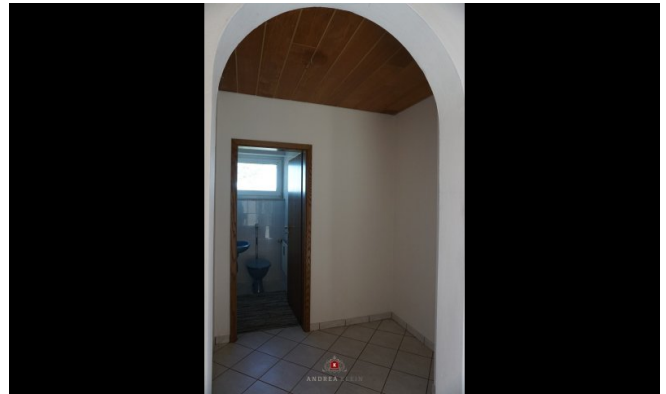
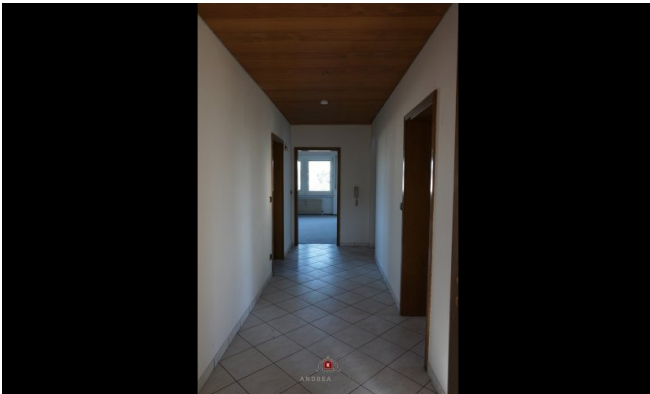
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

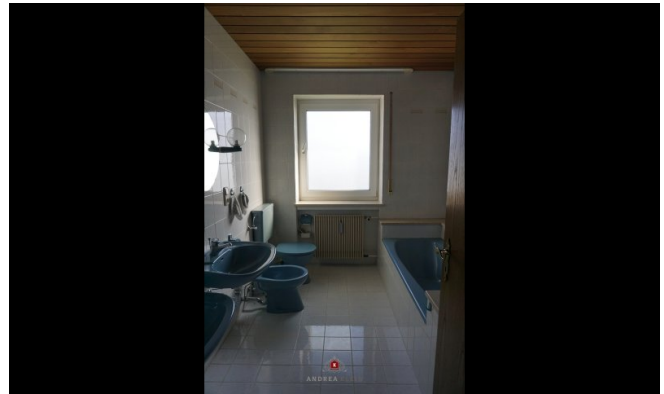
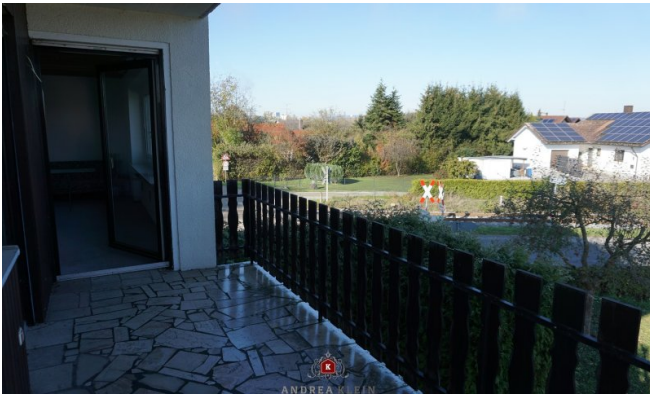
Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München





ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien
Ludwigpalais — Ludwigstraße 8
80539 München

Mobil +49 1516 4738888
Zentrale +49 89 206021182
Fax +49 89 206021610
E-Mail info@andrea-klein-immobilien.de