

Der Walhalla zu Füßen!

93093 Donaustauf, Haus zum Kauf

Objekt ID: 2291-05066



Wohnfläche ca.: **195 m²** - Zimmer: **7** - Kaufpreis: **698.000 EUR**



Der Walhalla zu Füßen!

Objekt ID	2291-05066
Objekttyp	Haus
Adresse	93093 Donaustauf Bayern
Wohnfläche ca.	195 m ²
Grundstück ca.	274 m ²
Nutzfläche ca.	150 m ²
Vermietbare Fläche ca.	345 m ²
Zimmer	7
Schlafzimmer	5
Badezimmer	2
Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Baujahr	1968
Zustand	renovierungsbedürftig
Stellplätze gesamt	2
Garagen	2 Stellplätze
Ausstattung / Merkmale	Einliegerwohnung, Garage
Käuferprovision	Provision aus dem Kaufpreis: 3,57 % inkl. MwSt.
Kaufpreis	698.000 EUR



Objektbeschreibung

Ihr Wohn- und Geschäftshaus bietet Ihnen in Summe wohl um die 345 m² vermietbare Fläche.

Im Erdgeschoss gut 150 m² Gewerbefläche - mit der Apotheke eine Institution vor Ort beherbergend.

In gleicher Weise schon wie noch langfristig vermietet.

Im Obergeschoss circa 135 m² Wohnfläche bei 4 Zimmern mit Küche und Bad - sowie zusätzlich der einen großen Dachterrasse gen Süden.

Und im Dachgeschoss etwa 60 m² Wohnfläche bei 3 Zimmern mit Küche und Bad - sowie zusätzlich der anderen großen Dachterrasse gen Süden.

Gegenwärtig gänzlich unvermietet.

Abschließend finden zwei Automobile in einer Doppelgarage ihren festen wie geschützten Platz.

Ausstattung

Einerseits wurde insbesondere über die vergangene Dekade durchaus schon substantiell in Ihr Wohn- und Geschäftshaus investiert.

So zunächst in die Erneuerung der Fassade und in den Austausch der Fenster.

Folgend aber auch in die Modernisierung der Heizung.

Andererseits bleiben insbesondere die Wohnräume noch zu renovieren.

Wie die Aufarbeitung des Parketts respektive das Ersetzen der Bodenbeläge. Wie der Austausch der Türen. Und wie die Modernisierung der Bäder.

Sonstiges

Ihre Immobilienmaklerin

Frau Sabine Lehner

Prüfeningergasse 2, 93051 Regensburg

Tel.: 0941 / 30770 - 223

Fax: 0941 / 30770 - 17

Email: sabine.lehner@remax.de

Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß § 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 27 42 82 299

Genehmigung nach § 34 c Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GewO

Zuständige Erlaubnis- & Aufsichtsstelle ab 01.01.2020: IHK für München und Oberbayern, Max-Joseph-Straße 2, 80333 München

Hinweis auf EU-Streitschlichtung:

Die Europäische Kommission stellt eine Plattform zur Online-Streitbeilegung (OS) bereit:



<https://ec.europa.eu/consumers/odr>

Wir sind nicht verpflichtet und bereit, an einem Streitbeilegungsverfahren teilzunehmen.

Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Gültig bis	29.03.2032
Baujahr lt. Energieausweis	1968
Primärenergieträger	Öl
Endenergieverbrauch	109,00 kWh/(m ² ·a)
Energieeffizienzklasse	D



Lage

Malerisch am Fuße der Walhalla wie an den Ausläufern des Bayerischen Waldes gelegen - die begehrte auch weil ruhige Wohngemeinde Markt Donaustauf.

Lediglich gut zehn Autominuten östlich des Weltkulturerbes - der Regensburger Altstadt - entfernt, bietet Ihnen der sich dynamisch entwickelnde Markt Donaustauf mit seinen mittlerweile weit mehr 4.000 Einwohnern zum einen alle Infrastruktur, die Sie und Ihre Familie - respektive Ihre Mieter - benötigen, vor Ort.

Denn Kindergärten und Grundschule sind in gleicher Weise zu Fuß zu erreichen wie Sie Ärzte und Einkaufsmöglichkeiten vorfinden.

Die Anschlüsse an die auch überregionale Verkehrsinfrastruktur sind exzellent, die relevanten Arbeitgeber der Region somit nicht weit.

Zum anderen aber bleibt Donaustauf eingebettet in eine Natur, die Ihnen mit ihren Wäldern und Weihern sowie nicht zuletzt mit der Donau selbst alle Voraussetzungen naher Erholung stellt.

Ihr Wohn- und Geschäftshaus finden Sie im Herzen des Marktes in sehr guter - wie bekannter - Nachbarschaft!

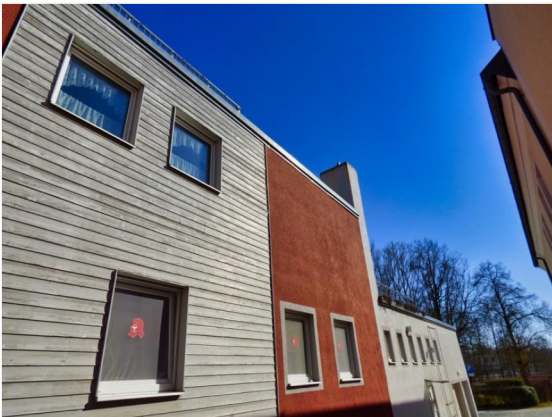




Ihr Wohn- und Geschäftshaus von der Straße



Ihr Wohn- und Geschäftshaus von der Gasse



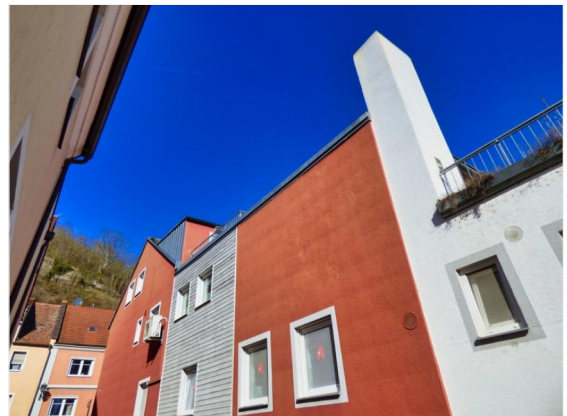
In der Gasse von Nord-Westen



In der Gasse gen Süd-Osten



In der Gasse von Süd-Westen



In der Gasse gen Nord-Osten





Im Herzen des Marktes!



Der Walhalla zu Füßen!



Die Donau in der (weiteren) Nachbarschaft!



Der Grundriss Ihres Erdgeschosses



Der Grundriss Ihres Obergeschosses



Der Grundriss Ihres Dachgeschosses

