

Deggendorf

Doppelhaushälfte mit Keller, großem Garten und Garage

Objektnummer: 25129017



www.von-poll.de

KAUFPREIS: 349.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 145 m² • ZIMMER: 6 • GRUNDSTÜCK: 424 m²

Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25129017	Kaufpreis	349.000 EUR
Wohnfläche	ca. 145 m ²	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	6	Bauweise	Massiv
Baujahr	1980	Nutzfläche	ca. 54 m ²
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Gäste-WC, Kamin

Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieinformationen	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergieverbrauch	100.30 kWh/m ² a
Energieausweis gültig bis	19.11.2032	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1980

Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie



Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Ein erster Eindruck

Reserviert!

Diese solide Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 145 m² einen großzügigen Wohnkomfort, der sich ideal für Familien und Paare eignet. Das im Jahr 1980 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 392 m² großen Grundstück und überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, welche sich auf den Keller, das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie das ausgebauten Dachgeschoss erstreckt.

Insgesamt bieten 6 Zimmer, eine großzügige Küche mit Platz für einen großen Tisch, ein Gäste WC, ein Bad sowie der Keller für die neuen Bewohner eine Vielzahl an Möglichkeiten, diese Immobilie entweder sofort zu beziehen oder vorab durch eine Sanierung die Doppelhaushälfte nach eigenen Vorstellungen und Wünschen zu sanieren. Die Öl-Zentralheizung wurde im Jahr 2018 bereits erneuert.

Der sonnige Garten bietet sich etwa für einen kleinen Gemüsegarten hervorragend an und hat genügend Platz für Schaukel und Sandkasten.

Für den Pkw steht in ca. 60 Meter Entfernung eine Pkw Garage auf dem ca. 32 m² großen Grundstück zu Verfügung und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Lage der Immobilie ist sehr familienfreundlich mit fußläufig erreichbarem Kindergarten. Die Bushaltestelle als auch Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Ausstattung und Details

- sofort bezugsfrei
- 1 Pkw Garage
- unterkellert
- Heizung 2018 erneuert
- ruhige Lage, ideal für Familien

Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Alles zum Standort

Deggendorf liegt idyllisch an der Donau und ist als Tor zum Bayerischen Wald sowohl Urlaubsgästen als auch Einheimischen bekannt. Mit rund 38.000 Einwohnern verbindet die Stadt eine charmante Mischung aus Tradition, Natur und moderner Infrastruktur. Als wichtiger Verkehrsknotenpunkt mit direkter Anbindung an die Autobahn A3 und A92 sowie durch seine Nähe zu Passau, Regensburg und München, bietet Deggendorf sowohl wirtschaftliche als auch kulturelle Attraktivität.

Deggendorf und die umliegende Region ist ein attraktiver Wirtschaftsstandort mit einem vielseitigen Branchenmix. Neben einem starken Mittelstand und einer florierenden Tourismusbranche sind hier auch innovative Unternehmen aus den Bereichen Technologie, Logistik und Dienstleistung ansässig. Die Technische Hochschule Deggendorf (THD) trägt maßgeblich zur Innovationskraft der Region bei und zieht Studierende aus der ganzen Welt an. Zudem gibt es eine Vielzahl an Handwerksbetrieben und regionalen Produzenten, die das wirtschaftliche Leben der Stadt bereichern.

Die Verkehrsinfrastruktur in Deggendorf ist hervorragend ausgebaut. Neben den Autobahnanschlüssen an die A3 und A92 gibt es einen gut frequentierten Bahnhof mit Verbindungen nach München, Regensburg und Passau. Der öffentliche Nahverkehr wird durch ein gut ausgebautes Busnetz ergänzt, das sowohl die Stadt als auch die umliegenden Gemeinden optimal anbindet. Auch für Radfahrer ist die Stadt gut erschlossen, mit zahlreichen Radwegen entlang der Donau und in Richtung Bayerischer Wald.

Die historische Altstadt mit ihren verwinkelten Gassen, dem Alten Rathaus und dem Stadtplatz lädt zum Flanieren ein. Zahlreiche Feste wie das Deggendorfer Donaufest oder der Christkindlmarkt unterstreichen das lebendige kulturelle Leben. Zudem bieten das Kulturviertel mit Museen, Theatern und Galerien sowie zahlreiche Vereine ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Die Stadtbibliothek und das Stadtmuseum sind beliebte Anlaufstellen für Kulturinteressierte.

Auch für Naturliebhaber ist Deggendorf ein idealer Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren in den Bayerischen Wald. Der nahe gelegene Nationalpark Bayerischer Wald und die Donauauen bieten Erholung und Naturerlebnisse pur. Sportbegeisterte finden in der Region eine große Auswahl an Freizeitmöglichkeiten – von Schwimmbädern über Sportvereine bis hin zu Golf- und Tennisplätzen. Auch der Wintersport kommt nicht zu

kurz: In der kalten Jahreszeit locken nahegelegene Skigebiete mit attraktiven Pisten und Loipen.

Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität mit einem breiten Bildungs- und Betreuungsangebot sowie modernen Gesundheitseinrichtungen. Die medizinische Versorgung ist durch mehrere Kliniken, Fachärzte und Gesundheitszentren auf einem hohen Niveau gewährleistet.

Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.11.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 100.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25129017 - 94469 Deggendorf

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

E-Mail: deggendorf@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com