

Deggendorf

# Doppelhaushälfte mit Keller, großem Garten und Garage

CODE DU BIEN: 25129017



[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)

PRIX D'ACHAT: 349.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 145 m<sup>2</sup> • PIÈCES: 6 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 424 m<sup>2</sup>

CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf

## En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25129017	Prix d'achat	349.000 EUR
Surface habitable	ca. 145 m <sup>2</sup>	Type de bien	Maisons jumelles
Type de toiture	à deux versants	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Pièces	6	Technique de construction	massif
Année de construction	1980	Surface de plancher	ca. 54 m <sup>2</sup>
Place de stationnement	1 x Garage	Aménagement	WC invités, Cheminée

CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf

## Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile	Consommation finale d'énergie	100.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Certification énergétique valable jusqu'au	19.11.2032	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1980

CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf

## La propriété



CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf

## La propriété



**CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf**

## Une première impression

Reserviert!

Diese solide Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> einen großzügigen Wohnkomfort, der sich ideal für Familien und Paare eignet. Das im Jahr 1980 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 392 m<sup>2</sup> großen Grundstück und überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, welche sich auf den Keller, das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie das ausgebaute 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 m<sup>2</sup> 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.

**CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf**

## Détails des commodités

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

**CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf**

## Tout sur l'emplacement

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.

**CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf**

## Plus d'informations

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 19.11.2032.  
Endenergieverbrauch beträgt 100.30 kwh/(m<sup>2</sup>\*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.

CODE DU BIEN: 25129017 - 94469 Deggendorf

## Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)