

Deggendorf

# Traumhafte Architektenvilla in attraktiver Randlage

*Objektnummer: 26129003*



**KAUFPREIS: 1.390.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 201,06 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 820 m<sup>2</sup>**

**Objektnummer: 26129003 - 94469 Deggendorf**

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

Objektnummer: 26129003 - 94469 Deggendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	26129003	Kaufpreis	1.390.000 EUR
Wohnfläche	ca. 201,06 m <sup>2</sup>	Haus	Villa
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	9		
Badezimmer	3		
Baujahr	2011		
Stellplatz	1 x Freiplatz, 2 x Garage	Bauweise	Massiv
		Nutzfläche	ca. 48 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Gäste-WC, Schwimmbad, Einbauküche

**Objektnummer: 26129003 - 94469 Deggendorf**

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	VERBRAUCH
Wesentlicher Energieträger	Strom	Endenergieverbrauch	26.40 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.02.2036	Energie-Effizienzklasse	A+
Befeuernng	Luft/Wasser-Wärmepumpe	Baujahr laut Energieausweis	2011

Objektnummer: 26129003 - 94469 Deggendorf

## Die Immobilie



**Objektnummer: 26129003 - 94469 Deggendorf**

## Ein erster Eindruck

Diese exklusive Architektenvilla bietet mit einer großzügigen Wohnfläche von ca. 201,06 m<sup>2</sup> und einer Grundstücksfläche von ca. 820 m<sup>2</sup> ein außergewöhnliches Wohnenerlebnis für anspruchsvolle Käufer.

Dieses Traumhaus wurde von 2011 bis 2012 errichtet und befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Es überzeugt mit einer sehr gehobenen Ausstattung und der besonderen, individuellen Architektur.

Die Wohn- und Nutzfläche verteilt sich auf insgesamt 3 Schlafzimmer, 3 Bäder, 2 Küchen, dem offenen Wohnbereich, einem Gäste WC, den Technikräumen und großzügig geschnittenen Fluren. Der direkte Zugang vom Schlafzimmer zur Poollandschaft versüßt jeden Tag das Aufstehen oder lädt vorm Schlafengehen noch zu einer Schwimmrunde ein.

Für Familien mit Kindern oder Gäste bietet der separate Wohnbereich für Kinder – ähnlich einer Einliegerwohnung – zusätzlichen Freiraum und Privatsphäre.

Das zusätzliche Gästezimmer im Untergeschoss bietet mit einem eigenen Duschbad ebenso eine weitere komfortable Übernachtungsmöglichkeit.

Zwei hochwertige Einbauküchen im Haus bieten ausreichend Raum zur Entfaltung kulinarischer Kreativität.

Besonders komfortabel gestaltet sich der Alltag durch die integrierte Doppelgarage mit direktem Zugang zum Haus. Ein klimatisierter Weinkeller sorgt für optimale Lagerbedingungen und begeistert Kenner edler Tropfen.

Innovative Technik ist ein weiteres Merkmal dieser Immobilie. Die Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Zusätzlich verfügt die Immobilie über eine PV-Anlage mit ca. 15 kWp Leistung, die einen nachhaltigen Beitrag zur Energieversorgung leistet. Auch an zukünftige Anforderungen wurde gedacht – in der Zwischendecke ist bereits eine Verstärkung zur Aussparung für einen Fahrstuhlschacht vorgenommen, sodass der Einbau eines Aufzugs problemlos möglich wäre.

Die Außenanlage überzeugt mit einem großzügigen, ca. 3,5 x 9 m großen, abdeckbaren Pool – ideal zum Entspannen und für Freizeitaktivitäten. Unterschiedliche Terrassenbereiche, Balkone und der außergewöhnliche Garten mit praktischem Geräteschuppen laden zum Verweilen ein und bieten erholsame Stunden im Freien. Sichtbetonelemente und großzügige Fensterflächen setzen moderne Akzente und unterstützen die klare architektonische Linienführung. Dieses moderne Zuhause verbindet helles und großräumiges Wohnen mit exklusiven Ausstattungsdetails und modernen technischen Raffinessen. Die gelungene Kombination aus Funktionalität, Qualität und Komfort eröffnet zahlreiche Möglichkeiten und passt sich unterschiedlichsten Lebensentwürfen an. Und auch die Lage stimmt bei dieser Immobilie. Das Grundstück liegt sozusagen über den Dächern der Stadt mit Blick ins unverbaubare Grüne. Ein sehr seltener und gelungener Spagat zwischen Stadtnähe und ruhigem Wohnen.

**Objektnummer: 26129003 - 94469 Deggendorf**

## Ausstattung und Details

- Aussenlandschaft mit ca. 3,5x9m Pool (abdeckbar)
- Holzfenster mit Aluaufsatzschale und Fliegengitter
- Leichtmetall Jalousetten (speziallegierte Alulamellen)
- Wärmedämmverbundsystem
- 2 hochwertige Einbauküchen (Ablöse 35.000,- Euro, Neupreis zusammen ca. 70.000,- Euro)
- PV-Anlage mit ca. 15 kWp, installiert 2023
- Aussparung in der Decke für Aufzugschacht bei Planung vorbereitet
- klimatisierter Weinkeller
- integrierte Doppelgarage mit direktem Hauszugang
- Gästezimmer mit eigenem Duschbad
- eigener Wohnbereich für die Kinder (wie Einliegerwohnung)
- hochwertige Sanitärausstattung
- Sichtbetonelemente
- gemütliche Aussenbereiche wie Dachterrasse, Balkone oder der Garten mit Geräteschuppen
- Regenwasserzisterne für Gartenbewässerung und Bewässerungssystem

**Objektnummer: 26129003 - 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: 26129003 - 94469 Deggendorf**

## Weitere Informationen

**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: 26129003 - 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](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH*

---

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