Deggendorf

Wohnhaus mit 2 Wohnungen in der Nähe vom Kohlberg in Deggendorf

Objektnummer: 25129012

KAUFPREIS: 465.000 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 207 m² • **ZIMMER:** 8 • **GRUNDSTÜCK:** 381 m²

Objektnummer: 25129012 - 94469 Deggendorf

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

Objektnummer: 25129012 - 94469 Deggendorf

Auf einen Blick

Objektnummer	25129012
Wohnfläche	ca. 207 m²
Zimmer	8
Baujahr	1965
Stellplatz	1 x Carport, 1 x Freiplatz

Kaufpreis	465.000 EUR
Haus	Zweifamilienhaus
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Einbauküche

Objektnummer: 25129012 - 94469 Deggendorf

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Öl
Energieausweis gültig bis	12.11.2033
Befeuerung	Öl

Energieinformationen	VERBRAUCH
Endenergie-verbrauch	124.00 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	D
Baujahr laut Energieausweis	1965

Objektnummer: 25129012 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25129012 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25129012 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25129012 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25129012 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25129012 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25129012 - 94469 Deggendorf

Die Immobilie

Objektnummer: 25129012 - 94469 Deggendorf

Ein erster Eindruck

Zum Verkauf steht ein ansprechendes, nach WEG aufgeteiltes Zweifamilienhaus mit einer Grundstücksfläche von ca. 381 m² in einer begehrten Aussichtslage nahe Kohlberg. Das Objekt wurde ursprünglich im Jahr 1965 erbaut und 1989 um den 1. Stock inkl. Speicher aufgestockt und erweitert. Es besticht durch seine gelungene Aufteilung und die Möglichkeit, zwei getrennte Wohnbereiche zu nutzen, was es besonders interessant für Familien, aber auch für Anleger macht. Die Erdgeschosswohnung bietet eine Wohnfläche von ca. 100 m² und ist vor einem Einzug zum sanieren. Sie verfügt über eine großzügige Terrasse, die den Wohnbereich harmonisch nach außen erweitert und viel Raum für individuelle Gestaltungsideen bietet.
Die Wohnung im Obergeschoss bietet einen wunderbaren Ausblick. Der Bestand wurde um das Jahr 1989 aufgestockt und mit einer Fläche von ca. 107 m² auf 3 Zimmer ist diese ideal für eine kleine Familie. Die obere Wohnung präsentiert sich in einem guten und sofort bezugsfreien Zustand.
Das Gebäude wird über eine Zentralheizung beheizt, die sich inklusive den Öltanks im Keller befindet. Hier stehen auch weitere Lagerräume sowie ein Waschraum zur Verfügung. Ein Carport, welcher als Teileigentum gemäß der Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG) geregelt ist, ergänzt das Angebot und sorgt für komfortable Parkmöglichkeiten direkt am Haus.

Objektnummer: 25129012 - 94469 Deggendorf

Ausstattung und Details

- Wohnung im Erdgeschoss zum sanieren
- Wohnung EG 5 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse, ca. 100 m²
- Wohnung 1. Obergeschoss guter Zustand (ca. 1989 aufgestockt)
- Wohnung 1. OG, 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste WC, 2 Balkone, ca. 107 m²
- Aufgeteilt nach WEG
- Carport (Teileigentum nach WEG)
- schöne Aussichtslage nähe Kohlberg
- obere Wohnung mit 2 Balkonen
- untere Wohnung mit Terrasse
- Heizung und Lagerräume im Keller

Objektnummer: 25129012 - 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: 25129012 - 94469 Deggendorf

Weitere Informationen

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 12.11.2033.
Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1965.
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: 25129012 - 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