

Deggendorf

# Gepflegte Eigentumswohnung mit Balkon, Aussicht und Garten in Deggendorf/Scheuering

Objektnummer: 24129010



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

KAUFPREIS: 295.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 92 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 3

Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Auf einen Blick

Objektnummer	24129010	Kaufpreis	295.000 EUR
Wohnfläche	ca. 92 m <sup>2</sup>	Wohnungstyp	Erdgeschosswohnung
Bezugsfrei ab	nach Vereinbarung	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Badezimmer	1	Bauweise	Massiv
Baujahr	1991	Nutzfläche	ca. 0 m <sup>2</sup>
Stellplatz	1 x Garage	Ausstattung	Terrasse, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Balkon

Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	GAS	Endenergieverbrauch	91.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	23.01.2025	Energie-Effizienzklasse	C
Befuerung	Gas		

Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Die Immobilie



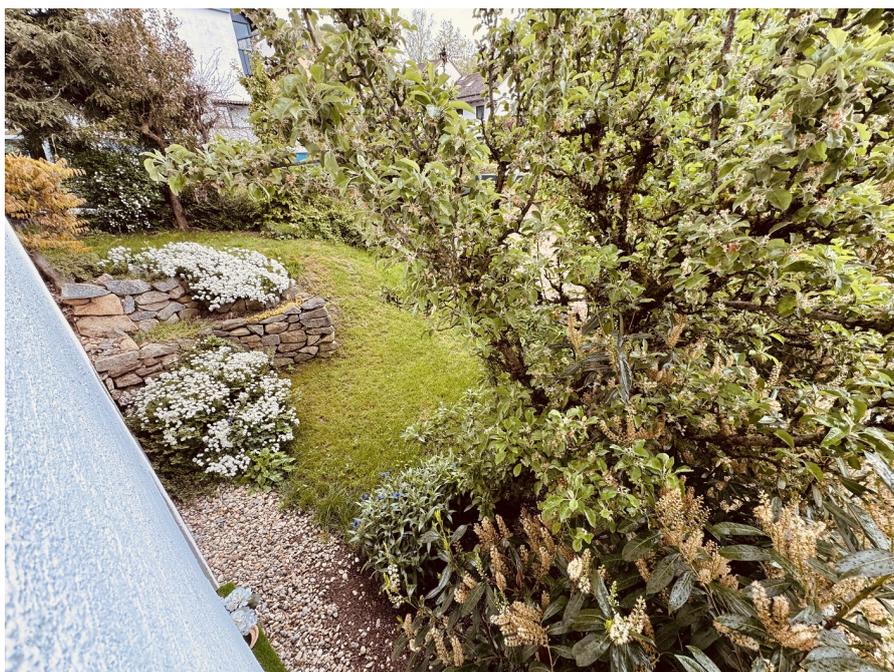
Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Die Immobilie



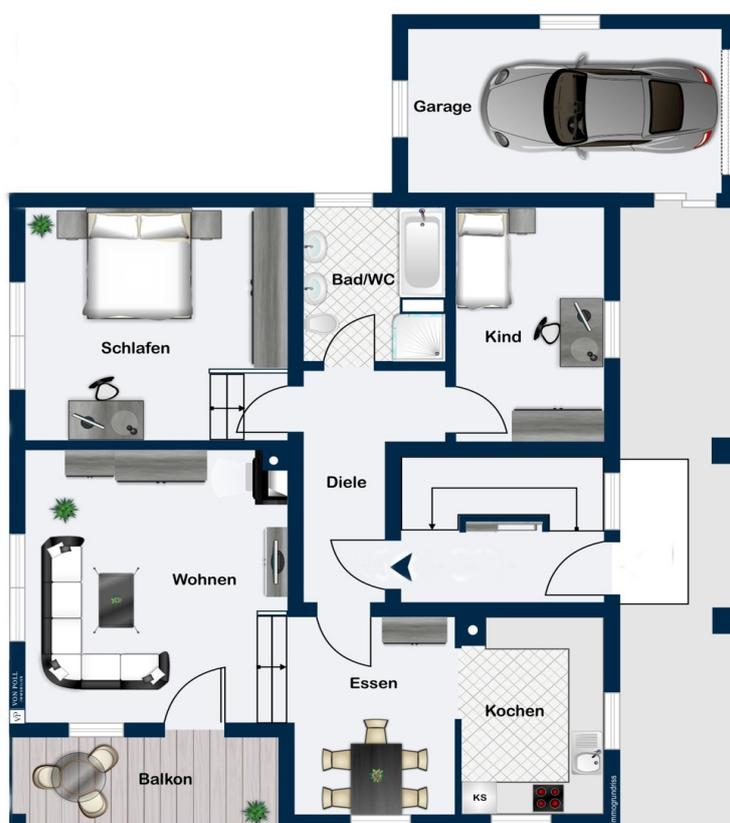
Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Ein erster Eindruck

Die ca. 92 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines Dreifamilienhauses im Deggendorfer Ortsteil Scheuering. Ausgestattet ist die Wohnung mit Fliesenböden, Eichentüren, Holzsprossenfenstern mit Doppelverglasung, einem Kaminanschluss sowie einem Balkon. Die gepflegte Wohnung besteht aus dem Wohnzimmer mit Kaminanschluss und Balkonzugang, der offenen Küche, dem Flur, einem Schlafzimmer, dem 2016 renovierten Tageslichtbad mit Badewanne und Dusche sowie dem Kinder-/Gästezimmer. Dank der Hangbauweise genießt man vom Balkon sowie vom Wohn- und Schlafzimmer einen schönen Ausblick. Außerdem gehört die Terrasse vorm Haus sowie ein Teil des Gartens mit zur Wohnung (Sondernutzungsrecht). Für den Pkw, Gartengeräte oder die E-Bikes steht die eigene, abschließbare Pkw Einzelgarage mit elektrischem Torantrieb zur Verfügung. Ein Kellerabteil kann über die Außentreppe erreicht werden. Hier steht etwa für Pflanzen oder Gartenmöbel zum Überwintern ausreichend Platz zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Ausstattung und Details

- Tageslichtbad (2016 renoviert)
- Badewanne und Dusche
- Balkon und Terrasse
- Garten (Sondernutzungsrecht)
- Einzelgarage
- Holzspaltenfenster
- Kellerabteil
- Fliesen- und Holzparkettböden
- Kaminanschluss

Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Alles zum Standort

Infrastruktur: Deggendorf verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur, die es Einwohnern ermöglicht, bequem zu pendeln und Dienstleistungen zu nutzen. Die Stadt ist verkehrsgünstig gelegen und durch die A92 und die A3 sowie die Bundesstraße 11 in den Bayerischen Wald gut angebunden. Ein modernes öffentliches Verkehrssystem sorgt für eine zuverlässige Mobilität innerhalb der Stadt. Schulen und Kindergärten: Eltern schätzen die Vielfalt der Bildungseinrichtungen in Deggendorf vom Kindergarten bis hin zur Technischen Hochschule. Die Stadt bietet eine hervorragende Auswahl an Kindergärten, Grundschulen, weiterführenden Schulen und beruflichen Bildungseinrichtungen. Freizeitangebote: Das Deggendorfer Umland bietet zahlreiche Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für alle Altersgruppen. Naturbegeisterte können die malerische Landschaft entlang der Donau und Isar erkunden oder Wanderungen in den nahegelegenen Bayerischen Wald unternehmen. Sportbegeisterte finden in Deggendorf ein breites Spektrum an Sportvereinen und Fitnessstudios. Kulturelle Veranstaltungen, wie Theateraufführungen, Konzerte und Ausstellungen, bereichern das kulturelle Leben der Stadt. Wirtschaft: Die Wirtschaft in Deggendorf ist vielfältig und dynamisch. Die Stadt beherbergt eine Reihe von mittelständischen Unternehmen sowie große Industriebetriebe, die Arbeitsplätze in verschiedenen Branchen schaffen, darunter Maschinenbau, Elektrotechnik, IT und Gesundheitswesen. Einkaufsmöglichkeiten: Die Deggendorfer Innenstadt lädt Bewohner zu zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten ein. Die Stadt bietet eine charmante Fußgängerzone mit Geschäften, Boutiquen und Cafés, in denen man gemütlich bummeln und verweilen kann. Supermärkte, Fachgeschäfte und Wochenmärkte sorgen für eine gute Versorgung mit allem, was man im Alltag benötigt. Insgesamt bietet Deggendorf eine hohe Lebensqualität und vereint die Vorzüge einer idyllischen Kleinstadt mit den Annehmlichkeiten einer modernen urbanen Umgebung.

Objektnummer: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 23.1.2025. Endenergieverbrauch beträgt 91.80 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1991. Die Energieeffizienzklasse ist C. 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: 24129010 - 94469 Deggendorf

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22 Deggendorf  
E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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