

Deggendorf

## Looking for a breathtaking view and peace and quiet? This could be it!

*Property ID: 25129015*



VON POLL  
IMMOBILIEN®



*www.von-poll.de*

PURCHASE PRICE: 590.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 108 m<sup>2</sup> • ROOMS: 5 • LAND AREA: 1.252 m<sup>2</sup>

Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

-  At a glance
-  The property
-  Energy Data
-  A first impression
-  Details of amenities
-  All about the location
-  Other information
-  Contact partner

**Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf**

## At a glance

Property ID	25129015	Purchase Price	590.000 EUR
Living Space	ca. 108 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof	Condition of property	Well-maintained
Rooms	5	Construction method	Solid
Type of parking	2 x Outdoor parking space, 2 x Garage	Equipment	Fireplace, Built-in kitchen

Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## Energy Data

Type of heating	Stove	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	wood	Final energy consumption	119.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	25.06.2029	Energy efficiency class	D
		Year of construction according to energy certificate	1950

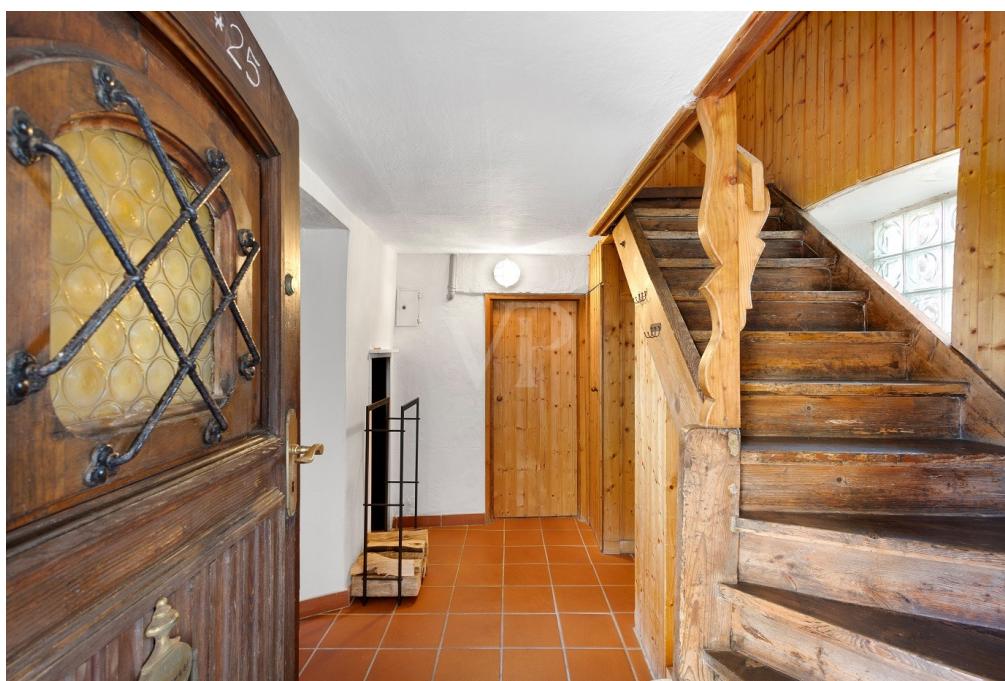
Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



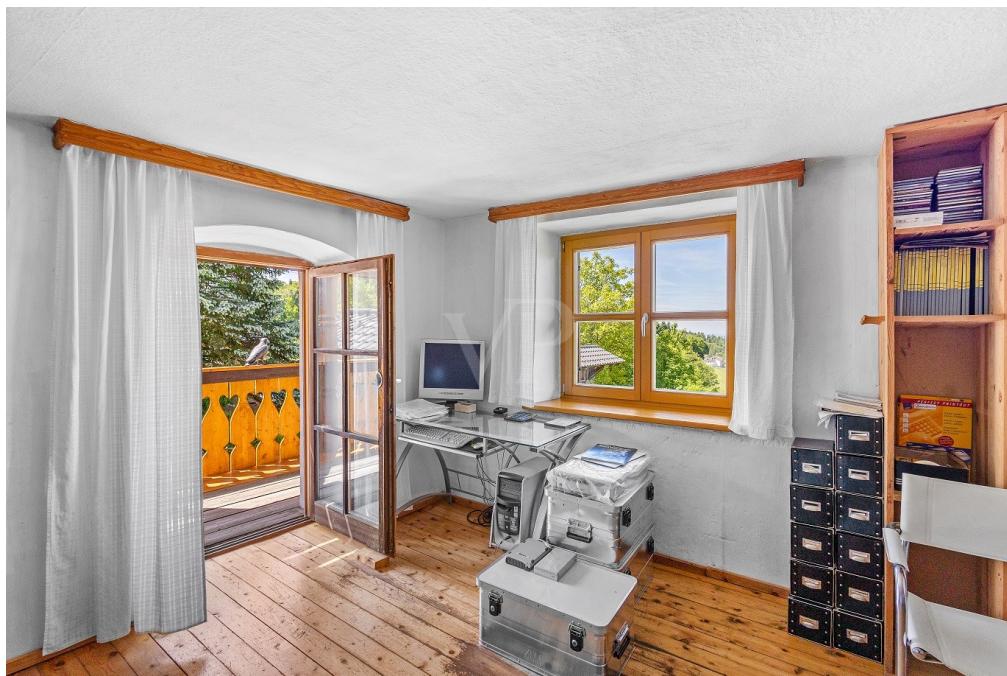
Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



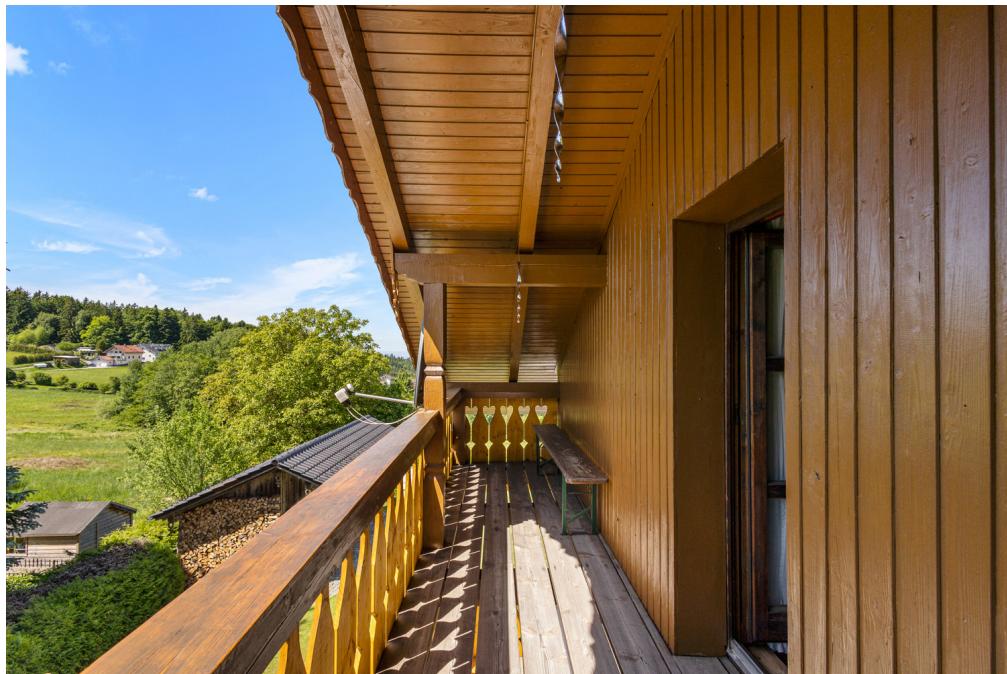
Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf

## A first impression

Zum Verkauf steht ein gepflegtes, ehemaliges Bauernhaus mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup>, das sich auf einem großzügigen Grundstück von ca. 1252 m<sup>2</sup> erstreckt. Die Immobilie ist ideal als Wochenenddomizil oder für Naturliebhaber geeignet und bietet durch ihre Lage eine traumhafte Fernsicht in Verbindung mit einer hervorragender Privatsphäre im Grünen. Vermutlich um 1900 errichtet, wurde das Haus im Jahr 1975 umfassend saniert. Zudem wurden 1997 neue Dachgauben installiert, die den Charme des Hauses und die Funktionalität im Dachgeschoss weiter verbessert haben.

Das Haus verfügt über insgesamt fünf Zimmer bei einer überwiegenden Deckenhöhe im Erdgeschoss und Obergeschoss von etwa 2 m sowie zwischen ca. 2 und ca. 2,7 m im Dachgeschoss. Die Beheizung erfolgt über den gemütlichen Kachelofen sowie über Öl-Einzelöfen.

Die Ausstattung und die Bauweise geben sofort ein "Zuhause angekommen Gefühl" und machen dieses Haus zu etwas ganz besonderem. Ein besonderes Highlight der Immobilie ist die große, unterkellerte Doppelgarage, die ca. 1986 erbaut wurde. Diese bietet nicht nur ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge, sondern auch zusätzlichen Stauraum für diverse Nutzungen. Ob Weinkeller, Werkstatt oder kleines Atelier, hier stehen viele Möglichkeiten im Raum. Zusätzlich stehen 2 Außenparkplätze zur Verfügung, was den Komfort für Besucher und Haushaltsglieder erhöht.

Der überdachte Freisitz mit Blick in die Ferne bietet einen wunderbaren Schutz für private gesellige Abende im Freien. Von hier aus sind Sonnenuntergänge hinter Deggendorf und dem Ulrichsberg ein einzigartiges Schauspiel.

Die Immobilie wurde laufend gepflegt und präsentiert sich in einem sehr ansprechenden Zustand. Die Kombination aus Wohnkomfort und funktionellen Merkmalen macht dieses Haus zu einer attraktiven und seltenen Gelegenheit für Interessenten, die nach einem Rückzugsort suchen, an dem sie ihre Freizeit in Ruhe verbringen können.

**Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf**

## Details of amenities

- Traumhafte Fernsicht
- Baujahr unbekannt, vermutlich um 1900, um 1975 saniert, 1997 neue Dachgauben
- Kachelofen und Holzofen
- große, unterkellerte Doppelgarage (Baujahr ca. 1986)
- Holzschuppen für Brennholzlagerung
- überdachter Freisitz
- Balkone und Fensterläden
- eigene Kleinkläranlage (2013)
- eigene Wasserversorgung (Dienstbarkeit bei Nachbargrundstück)

**Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf**

## All about the location

Auf ca. 660 Meter ü. NN liegt dieses charmante Wohnhaus. Die Busanbindung für den Stadtbus ist ca. 500 Meter entfernt. Alle Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens sowie der Kindergarten und die Grundschule sind in ca. 3,5 km zu erreichen. Die Deggendorfer Innenstadt ist in weniger als 7 km in einer nahen Entfernung.

In wenigen Metern Entfernung ziehen zahlreiche Wanderwege und attraktive Mountainbike Strecken ihren Weg durch den Bayerischen Wald . Natur- und Sportliebhaber finden hier ein wahres Paradies an Möglichkeiten. Ob der nahegelegene Golfplatz, die Langlaufloipen, der ca. 15 Autominuten entfernte Bikepark in Bischofsmais, Wanderungen mit Hund, Sportvereine in Deggendorf und Umgebung, und und und. Die Verkehrsanbindung ab Deggendorf mit den Autobahnen A3 und A92 sowie der Bahnhof im nahen Plattling mit ICE Haltestelle ist ebenfalls hervorragend und bildet ein sehr attraktives Gesamtbild bei diesem Angebot.

**Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf**

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 25.6.2029.

Endenergieverbrauch beträgt 119.10 kWh/(m<sup>2</sup>\*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1950.

Die Energieeffizienzklasse ist D.

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegegesetz (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 Geldwäschegegesetz 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.



VON POLL  
REAL ESTATE

**Property ID: 25129015 - 94469 Deggendorf**

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Fischer

---

Pflegasse 22, 94469 Deggendorf  
Tel.: +49 991 - 38 31 897 0  
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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