

Deggendorf

## Residential building with 2 apartments near Kohlberg in Deggendorf

Property ID: 25129012



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

PURCHASE PRICE: 465.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 207 m<sup>2</sup> • ROOMS: 8 • LAND AREA: 381 m<sup>2</sup>

Property ID: 25129012 - 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: 25129012 - 94469 Deggendorf

## At a glance

Property ID	25129012
Living Space	ca. 207 m²
Rooms	8
Year of construction	1965
Type of parking	1 x Car port, 1 x Outdoor parking space

Purchase Price	465.000 EUR
Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Construction method	Solid
Equipment	Built-in kitchen

Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy consumption certificate
Energy Source	Oil	Final energy consumption	124.00 kWh/m²a
Energy certificate valid until	12.11.2033	Energy efficiency class	D
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1965



Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## The property





Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## The property





Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## The property





Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## The property





Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## The property





Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## A first impression

For sale is an attractive, two-family house, divided according to the German Condominium Act (WEG), with a plot size of approximately 381 m<sup>2</sup> in a sought-after location with panoramic views near Kohlberg. Originally built in 1965, the property was extended in 1989 with the addition of a second floor and attic. Its well-designed layout and the option of two separate living areas make it particularly appealing to families and investors alike. The ground-floor apartment offers approximately 100 m<sup>2</sup> of living space and requires renovation before occupancy. It features a spacious terrace that seamlessly extends the living area outdoors and offers ample space for individual design ideas. The upper-floor apartment boasts wonderful views. Added around 1989, this apartment, with approximately 107 m<sup>2</sup> of living space and three rooms, is ideal for a small family. The upper apartment is in good condition and ready for immediate occupancy. The building is heated by a central heating system, which, along with the oil tanks, is located in the basement. Additional storage rooms and a laundry room are also available there. A carport, which is part of the condominium owners' association (WEG) and provides convenient parking directly at the house, completes the offering.

Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## Details of amenities

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

Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## All about the location

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.

Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## Other information

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 Handelsregistrauszugs, 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.

Property ID: 25129012 - 94469 Deggendorf

## Contact partner

For further information, please contact your contact person:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

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

*To the Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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