

Deggendorf

# Einfamilienhaus in ruhiger und zentrumsnaher Lage

*Property ID: 26129016*



**PURCHASE PRICE: 349.000 EUR • LIVING SPACE: ca. 113 m<sup>2</sup> • ROOMS: 6 • LAND AREA: 958 m<sup>2</sup>**

**Property ID: 26129016 - 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: 26129016 - 94469 Deggendorf

## At a glance

Property ID	26129016	Purchase Price	349.000 EUR
Living Space	ca. 113 m <sup>2</sup>	Commission	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Roof Type	Gabled roof		
Rooms	6		
Year of construction	1935	Modernisation / Refurbishment	1974
Type of parking	1 x Outdoor parking space, 1 x Garage	Condition of property	In need of renovation
		Construction method	Solid

Property ID: 26129016 - 94469 Deggendorf

## Energy Data

Type of heating	Central heating	Energy Certificate	Energy demand certificate
Energy Source	Oil	Final Energy Demand	255.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energy certificate valid until	05.05.2036	Energy efficiency class	H
Power Source	Oil	Year of construction according to energy certificate	1966

Property ID: 26129016 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 26129016 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 26129016 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 26129016 - 94469 Deggendorf

## The property



Property ID: 26129016 - 94469 Deggendorf

## The property



**Property ID: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## The property



**Property ID: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## A first impression

Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 113 m<sup>2</sup> zzgl. Dachgeschoss bietet vielfältige Möglichkeiten durch Sanierung und Umbau das neue Zuhause zu gestalten.

Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 958 m<sup>2</sup>. Eine Besonderheit ist der idyllische Bachlauf, welcher direkt durch das Grundstück führt und eine besondere Atmosphäre schafft.

Laut den Plänen liegt das Ursprungsbaujahr des Hauses um 1935. In den Jahren 1966 und 1974 wurde die Immobilie erweitert, wodurch zusätzliche Wohnfläche entstand und das Raumangebot vergrößert wurde. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen. Der derzeitige Zustand der Immobilie ist als sanierungsbedürftig einzustufen, sodass sich hier viel Potenzial für eigene Gestaltungsideen bietet.

Die Zentralheizung wurde im Jahr 2004 erneuert.

Das Grundstück mit seinem natürlichen Bachlauf bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten im Freien – sei es für Freizeit, Hobby oder Gartenprojekte. Da es sich um eine sanierungsbedürftige Immobilie handelt, spricht dieses Angebot vor allem Interessenten an, die Freude daran haben, Wohnraum nach ihrem persönlichen Geschmack zu gestalten und das Potenzial eines Hauses aus älteren Baujahren zu erkennen.

Die Erweiterungen aus den Jahren 1966 und 1974 sowie die Grundstruktur aus den 1930er Jahren verleihen dem Haus einen eigenen Charakter und bieten eine reizvolle Grundlage für kreative Gestaltungsideen.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Überzeugen Sie sich vor Ort von der Lage und dem Potenzial dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.

**Property ID: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## Details of amenities

- teilweise unterkellert
- Pkw Garage
- Zentralheizung aus 2004
- Balkon und Terrasse
- Geräteschuppen
- Dachgeschoss ausgebaut
- Steinkeller im Garten
- Garten mit Bachlauf

**Property ID: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## All about the location

Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit wenig Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens sind nur wenige hundert Meter entfernt.

Dank der innerstädtischen, aber doch ruhigen Lage ist hier eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen in Verbindung mit guter Infrastruktur möglich.

Die Verkehrsanbindung zur Autobahn ist ebenfalls gut und in nur wenigen Minuten Fahrzeit gegeben.

**Property ID: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## Other information

**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 vorbehaltenlich 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: 26129016 - 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)