

Deggendorf

Immeuble résidentiel de 2 appartements près de Kohlberg à Deggendorf

CODE DU BIEN: 25129012



VON POLL
IMMOBILIEN®



www.von-poll.de

PRIX D'ACHAT: 465.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 207 m² • PIÈCES: 8 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 381 m²

CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25129012	Prix d'achat	465.000 EUR
Surface habitable	ca. 207 m ²	Type de bien	Maison bifamiliale
Pièces	8	Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Année de construction	1965	Technique de construction	massif
Place de stationnement	1 x Abri de voitures, 1 x surface libre	Aménagement	Bloc-cuisine

CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé	Certification énergétique	Certificat de performance énergétique
Chauffage	Huile		
Certification énergétique valable jusqu'au	12.11.2033	Consommation finale d'énergie	124.00 kWh/m ² a
Source d'alimentation	Combustible liquide	Classement énergétique	D
		Année de construction selon le certificat énergétique	1965

CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

La propriété



CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

Une première impression

À vendre : une charmante maison bi-familiale, divisée selon la loi allemande sur la copropriété (WEG), sur un terrain d'environ 381 m², dans un quartier recherché offrant une vue panoramique près de Kohlberg. Construite initialement en 1965, la propriété a été agrandie en 1989 par l'ajout d'un étage et de combles aménagés. Son agencement bien pensé et la possibilité de créer deux espaces de vie distincts la rendent particulièrement attractive pour les familles et les investisseurs. L'appartement du rez-de-chaussée offre environ 100 m² de surface habitable et nécessite des travaux de rénovation avant occupation. Il dispose d'une terrasse spacieuse qui prolonge harmonieusement l'espace de vie vers l'extérieur et offre un potentiel d'aménagement personnalisé. L'appartement du premier étage bénéficie d'une vue magnifique. Construit vers 1989, cet appartement de trois pièces d'environ 107 m² est idéal pour une petite famille. Il est en bon état et disponible immédiatement. L'immeuble est chauffé par un système de chauffage central, situé au sous-sol, qui abrite également les cuves à fioul. Des espaces de rangement supplémentaires et une buanderie sont également disponibles. Un abri voiture, faisant partie de la copropriété (WEG) et offrant un stationnement pratique directement devant la maison, complète le bien.

CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

Détails des commodités

- 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

CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

Tout sur l'emplacement

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 ausbautes 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.

CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

Plus d'informations

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 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

CODE DU BIEN: 25129012 - 94469 Deggendorf

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Fischer

Pflegasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

E-Mail: deggendorf@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com