Deggendorf

Historisches Stadthaus aus dem 17. Jh.

??????? ????????: 25129002

???? ??????: 650.000 EUR • ?????????: ca. 130 m² • ???????: 8 • ?????? ???: 170 m²

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ?????? ????????
- ??? ????? ????????
- ??????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ??????????
- ?????????? ???????????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25129002
?????????	ca. 130 m²
????? ??????	?????????? ?????
???????	8
????????	2
???? ??????????	1686

???? ??????	650.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ?????????	??????
?????????????????? ?????	ca. 45 m²
??????	?????, ?????????????? ???????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

??????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????	?????????????? ?????????	KEIN
???? ?????????	?????		

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

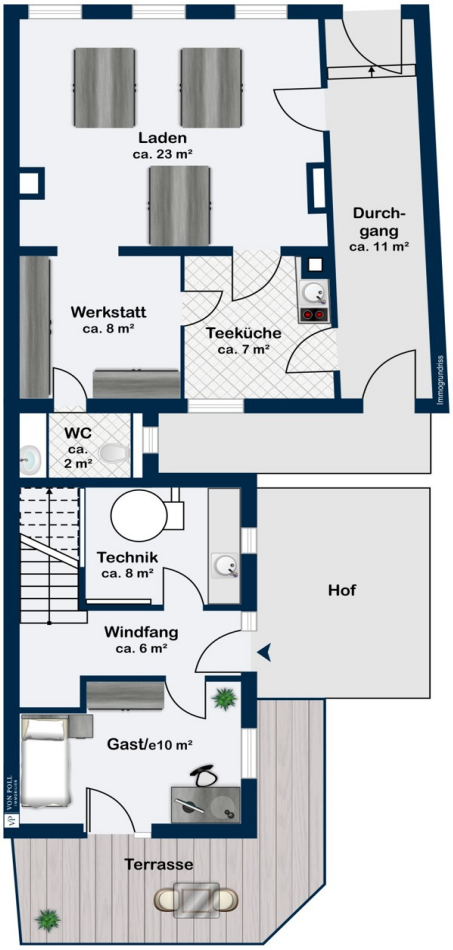
?? ???????

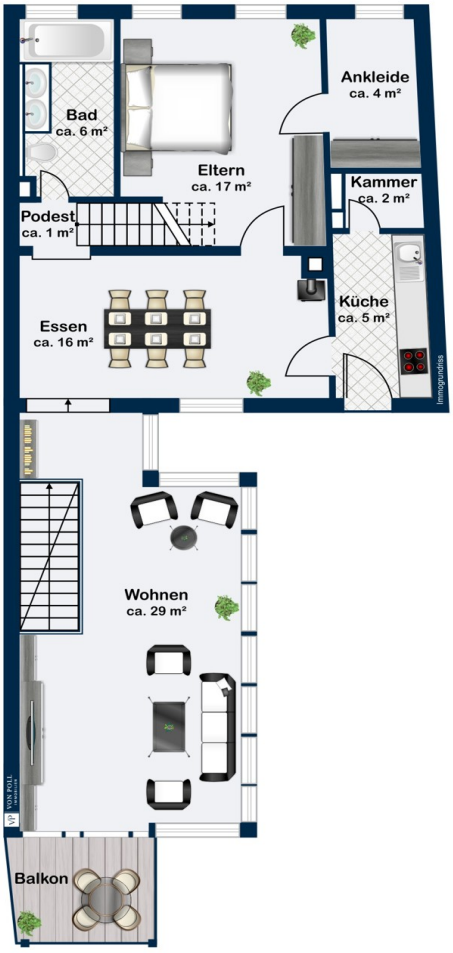
??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

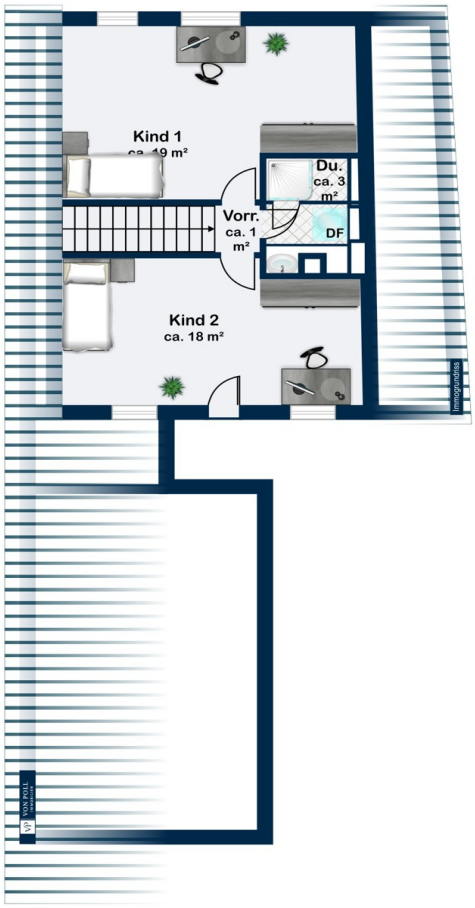
?? ???????

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

??????




Bad
ca. 6 m²
Eltern
ca. 17 m²
Ankleide
ca. 4 m²
Kammer
ca. 2 m²
Podest
ca. 1 m²
Küche
ca. 5 m²
Essen
ca. 16 m²
Wohnen
ca. 29 m²
Balkon


Kind 1
ca. 19 m²
Du.
ca. 3
m²
Vorr.
ca. 1
m²
DF
Kind 2
ca. 18 m²
immogrundriss

???? ? ?????? ??? ????? ?? ???????. ?? ??????? ??? ??????? ??? ??? ??????. ??? ??
???? ????, ??? ???????? ?? ?????????? ??? ???????? ??? ??????????.

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

??? ????? ????????

Zum Verkauf steht ein historisches Stadthaus im Herzen von Deggendorf, welches erstmals im Jahr 1686 erwähnt wurde und durch die Jahre hinweg vielseitige Deggendorfer Geschichte erlebte. Diese unter Denkmalschutz stehende Immobilie wurde im Jahr 2000 in enger Zusammenarbeit mit der Denkmalschutzbehörde umfassend saniert und erhielt für ihre vorbildliche Restaurierung die Bayerische Denkmalschutzmedaille verliehen.

Diese einzigartige Immobilie bietet eine Wohnfläche von ca. 130 m² sowie eine aktuell vermietete Bürofläche von ca. 45 m². Das Gebäude befindet sich auf einem Grundstück von ca. 170 m² im absoluten Zentrum von Deggendorf, nur ca. 1 Minute zu Fuß vom Stadtplatz entfernt.
Das Haus umfasst insgesamt inklusive der Bürofläche acht Zimmer, die sich auf Erdgeschoss, 1. Obergeschoss sowie das Dachgeschoss verteilen.
Die Sanierungsmaßnahmen von 1999 bis zur Fertigstellung Ende 2000 wurden sorgfältig geplant und ausgeführt, um sowohl den historischen Charme des Gebäudes zu bewahren als auch modernen Wohnkomfort zu integrieren.
Um hier nur einige Maßnahmen zu nennen, wurden im Altbau etwa zu Gunsten der Raumhöhe der Boden um ca. 20 cm abgesenkt und neue Stahlbetonplatten eingezogen. Die EG-Deckenbalken wurden sowohl aus statischen als auch aus Schallschutzgründen entkoppelt, während die Decken aufwändig gedämmt wurden. Die Decke des ersten Obergeschosses wurde aus statischen Gründen zusätzlich mit Stahlwinkeln verstärkt.
Die Außenwände bestehen im Erdgeschoss des Altbaus aus Mischmauerwerk mit nach oben hin abnehmenden Bruchsteinanteil, während im Dachgeschoss sowie zu den Nachbargebäuden hin mit zusätzlichem Ziegelmauerwerk als Innenschale gearbeitet wurde.
Das Dach präsentiert sich mit einer Sichtschalung bei den Bestandssparren, ergänzt durch bei der Sanierung neu eingezogenen darüberliegenden Sparren mit Isofloc-Dämmung (Zellulose) und einer Eindeckung aus Titanzinkblech.
Der bei der Sanierung neu erstellte Anbau im Süden der Immobilie bietet die spannende Kombination aus historischem Altbau und gelungenem Neubau mit modernen Elementen. Errichtet auf einer soliden Stahlbetonplatte mit Frostschürzen, verfügt der Anbau über eine Zwischendecke aus Stahlbeton und eine Dachdecke im ersten Obergeschoss aus Glas mit Sichtsparren. Die Mauern bestehen hier aus Ziegelmauerwerk, ergänzt durch eine Stahlbetonwand im Westen.
Die Innenräume sind, wie auch im Altbau, mit hochwertigen Echtholzdielen ausgestattet. Bei der Sanierung wurde viel Wert darauf gelegt, historisches zu erhalten. So wurden

etwa die Fliesen, die Kottofliesen wie auch die Echtholzdielen wo möglich vorsichtig entnommen, fachmännisch aufbereitet und wieder eingesetzt. Auch die Holzkastenfenster wurden so erhalten und verleihen beim Blick nach draußen der Immobilie einen unschätzbaren Flair, während der Neubau mit zweifach verglasten Holzfenstern versehen ist.
Die Immobilie wird über eine Gaszentralheizung beheizt, die durch Solarenergie für Wasser und Heizung unterstützt wird. Die Wärme wird effizient via Wandheizung im gesamten Gebäude abgegeben.
Der Wohnbereich des ersten Obergeschosses umfasst das Hauptbad mit Badewanne, während das Dachgeschoss ein zusätzliches Bad mit Dusche bietet.
Der Bürobereich im sanierten Altbau, circa 45 m² groß, ist mit einer Küche und einem WC ausgestattet. Sollten die neuen Eigentümer das Büro nicht selbst nutzen wollen, kann der laufende Mietvertrag für das Büro gerne auch weitergeführt werden.
Diese Bautypologie verbindet historischen Charakter mit modernen Elementen auf eindrucksvolle Weise. Dieses einzigartige Bauwerk bietet nicht nur ein außergewöhnliches Wohnerlebnis, sondern bewahrt auch ein Stück Geschichte im Herzen von Deggendorf. Lassen Sie sich von den individuellen und hochwertigen Ausstattungsmerkmalen überzeugen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin, um dieses exklusive Stadthaus persönlich zu erleben.

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

????????????? ??? ???????

- historisches Stadthaus mit beeindruckender Geschichte
- genaues Baujahr unbekannt, jedoch erstmalig erwähnt im Jahre 1686
- wesentliche Teile im Altbau stammen vermutlich aus der Zeit um 1810
- 1999 bis 2000 in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde kernsaniert und Anbau
erstellt
- Ausgezeichnet mit der Bayerischen Denkmalschutzmedaille
- Wohnen im Deggendorfer Zentrum in einzigartigem Denkmalschutzgebäude
- 2 Balkone und Innenhof mit Gartenbeet
- neue sowie aufbereitete Echtholzdielen, Natursteinböden und Innentüren
- Kastenfenster und Holzfenster mit Doppelverglasung
- Wandheizung
- Hauptbad mit Badewanne und Gästebad mit Dusche
- separate Büroeinheit mit ca. 45 m² (seit 2020 unbefristet vermietet)
- Stellplatz direkt auf angrenzenden Parkplatz angemietet
- Deckenhöhe unterschiedlich, überwiegend um 2,10 Meter

Auszug aus den Sanierungsmaßnahmen 1999-2000:
- Sanierungsmaßnahmen im Altbau:
-Bestandsfundamente aus Bruchsteinmauerwerk
- der Boden wurde zu Gunsten der Raumhöhe um ca. 20 cm abgegraben und Stahlbetonplatten
eingezogen
- die EG-Deckenbalken wurden aus statischen und aus Schallschutzgründen entkoppelt und die
Decke gedämmt
- die Decke des 1. Obergeschosses wurde aus statischen Gründen mit Stahlwinkeln verstärkt
- Aussenwände Bruchsteinmauerwerk, im Dachgeschoss innen jeweils eine Schale aus Ziegelmauerwerk, ebenso zu den beiden Nachbarhäusern eine innenliegende Ziegelwand vor
ca. 35 Jahren im Osten sowie im Westen eine zusätzliche Ziegelwand bei der Sanierung
- beim Dach Sichtschalung bei den Bestandssparren, darüber neue Sparren mit Isofloc-Dämmung
(Zellulose) und Eindeckung mit Titanzinkblech
- Anbau im Süden:
- als Gründung Stahlbetonplatte mit Frostschürzen

- Zwischendecke EG/OG Stahlbetonplatte
- Dachdecke im 1. OG als Glasdach mit Sichtsparren
- Aussenwände als Ziegelmauerwerk, die westliche Wand als Stahlbetonwand

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

??? ??? ??? ??????????

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.

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

????? ???????????

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.

??????? ????????: 25129002 - 94469 Deggendorf

??????????? ????????????

??? ??????????? ??????????, ????????????? ?? ??? ???????? ??????????? ???:

Stefan Fischer

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com