

Deggendorf

# Traumhafter Ausblick und Ruhe gesucht? Könnte passen!

????????? ??????????: 25129015



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

???? ??????: 590.000 EUR • ??????????: ca. 108 m<sup>2</sup> • ?????????: 5 • ??????? ????: 1.252 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

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

???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	25129015	????? ???????	590.000 EUR
?????????????	ca. 108 m <sup>2</sup>	??????	?????????????
?????? ???????	???????????????? ??????		?????????????????
?????????	5	?????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ??????????????	2 x ?????????????? ?????? ??????????????, 2 x ????????	?????????	???????
		????????????????	
		?????????	??????, ???????????????????? ?????????

???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

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

?????????? ??????????	?????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	????????? ????????????? ?????????????	119.10 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	25.06.2029	????????????? ????????????????? ?????????????	D
		????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ???????????????????	1950

???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????





???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

?? ?????????



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

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

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 Haushaltsmitglieder 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.

??????? ????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

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

- 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)

???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

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

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.

??????? ???????: 25129015 - 94469 Deggendorf

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

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 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.



???????? ??????????: 25129015 - 94469 Deggendorf

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

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

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

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

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

---

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