

Metten

# Neuwertige Eigentumswohnung mit TG-Stellplatz und überdachtem Balkon

Αριθμός ακινήτου: 26129019



ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 396.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 93 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 3

**Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten**

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

Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten

?? ??? ?????

|                     |                                               |
|---------------------|-----------------------------------------------|
| ???????? ????????   | 26129019                                      |
| ???????????         | ca. 93 m <sup>2</sup>                         |
| ????????            | 3                                             |
| ?????????? ???      | 1                                             |
| ??????????          |                                               |
| ??????????          | 1                                             |
| ????? ????????????  | 2022                                          |
| ?????? ???????????? | 1 x ??????? ??????????,<br>14000 EUR (??????) |

|                        |                                                                                    |
|------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| ????? ???????          | 396.000 EUR                                                                        |
| ???????????            | ???????                                                                            |
| ???????????            | Käuferprovision beträgt<br>3,57 % (inkl. MwSt.) des<br>beurkundeten<br>Kaufpreises |
| ????????? ???????????? | ???????                                                                            |
| ????????               | ??????????                                                                         |

Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten

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

|                           |                         |
|---------------------------|-------------------------|
| ?????????? ???????????    | ???????????? ?????????? |
| ????? ???????????         | ??????? ???             |
| ????????????              | 13.07.2033              |
| ????????????????? ??????? |                         |
| ???                       |                         |

|                           |                            |
|---------------------------|----------------------------|
| ????????????????          | BEDARF                     |
| ??????????                |                            |
| ??????? ???????           | 61.30 kWh/m <sup>2</sup> a |
| ??????????                |                            |
| ?????????? ?????????????? | B                          |
| ??????????                |                            |
| ????? ?????????????       | 2022                       |
| ????????? ?? ??           |                            |
| ????????????              |                            |
| ????????????????          |                            |

Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten

?? ???????



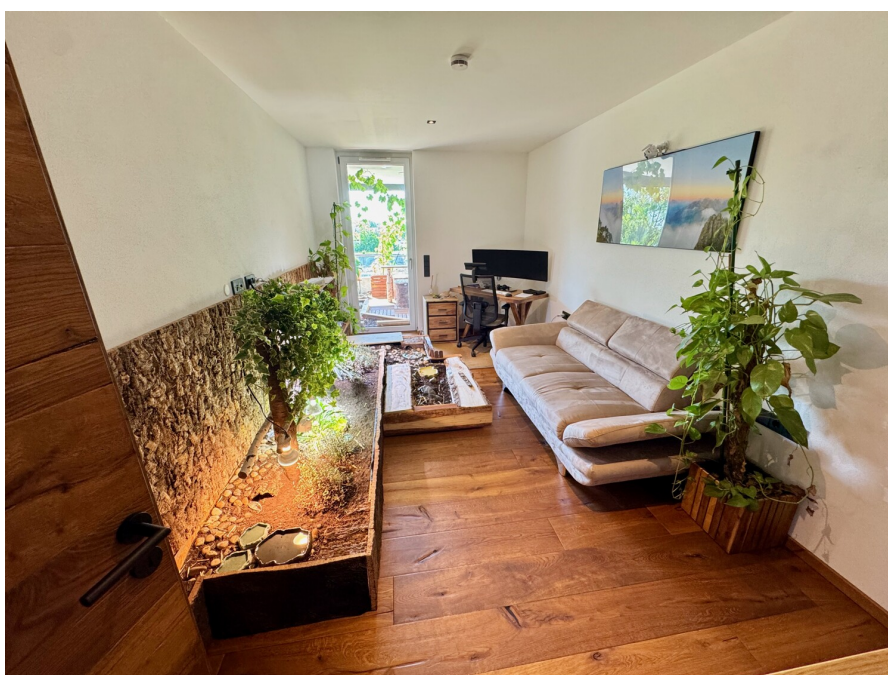
Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten

?? ???????



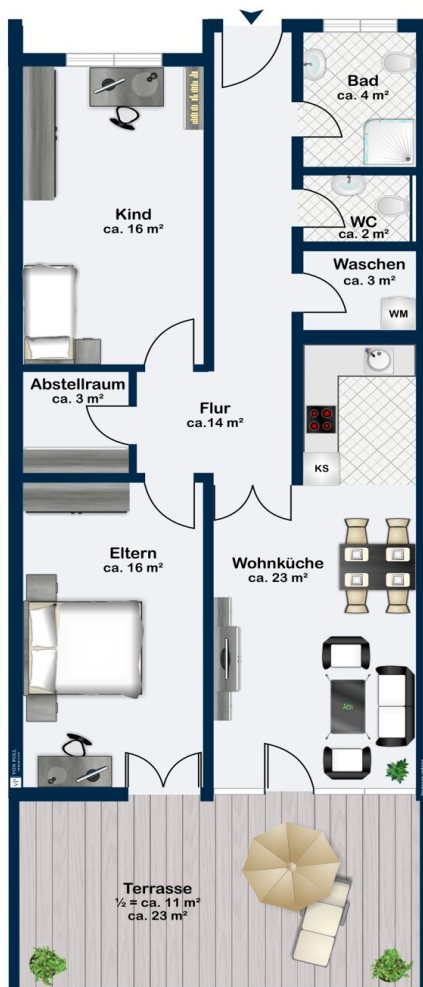
Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten

??????



Αυτή η κάτοψη δεν είναι σε κλίμακα. Τα έγγραφα μας δόθηκαν από τον πελάτη. Για το λόγο αυτό, δεν μπορούμε να εγγυηθούμε την ακρίβεια των πληροφοριών.

**Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten**

**??? ????? ????????**

Diese hochwertige Eigentumswohnung mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 93 m<sup>2</sup> und einem ca. 23 m<sup>2</sup> großen, überdachten Balkon (zu 50% in der Wohnfläche angerechnet) überzeugt durch ihre gelungene Kombination aus moderner Architektur und anspruchsvoller Ausstattung.

Durch Ausstattungsmerkmale wie raumhohe Echtholztüren, hochwertigen Fliesen, elektrische Jalousien, der kontrollierten Wohnraumbelüftung oder dem Fahrstuhl ab Tiefgarage spricht dieses Angebot vor allem Interessenten an, welche Wert auf das Außergewöhnliche legen.

Die Raumaufteilung bietet ein großzügiges und offenes Wohnen mit einem Schlafzimmer, einem Gäste- oder Kinderzimmer bzw. Büro für Homeoffice, einem Tageslichtbad mit bodengleicher Dusche, einem Abstellraum, einem Hauswirtschaftsraum und natürlich der offenen Küche mit anschließendem Wohnbereich und der breiten Fensterfront zum überdachten Balkon.

Für die Wärme sorgt die Fußbodenheizung und für ausreichend Beschattungsmöglichkeit die elektrischen Jalousien. Dank der KFW55 Bauweise steht hier nicht nur eine moderne, sondern auch eine energieeffiziente Eigentumswohnung zum Verkauf.

Der Pkw findet auf dem eigenen Tiefgaragenstellplatz einen sicheren Parkplatz. Selbstverständlich kein Duplex, sondern ein moderner, auch für größere Pkws geeigneter Stellplatz.

Die Wohnung wird ab sofort frei und ist sowohl für Eigennutzer, als auch zur Vermietung in dieser hervorragenden Lage ein gutes Investment.

**Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten**

**????????????? ??? ????????**

- KfW55 Bauweise
- Personenaufzug ab Tiefgarage
- Kellerabteil
- auf Wunsch hochwertige Einbauküche (Ablösesumme 9.500 Euro)
- Fußbodenheizung, el. Jalousien, kontrollierte Wohnraumbelüftung
- raumhohe Echtholztüren
- hochwertige Fliesen
- überdachter Balkon mit 23 m<sup>2</sup> (zu 50% bei Wohnfläche angerechnet)
- Pkw-Stellplatz (kein Duplex)

**Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten**

**??? ??? ??? ?????????**

Metten liegt idyllisch am linken Donauufer, unmittelbar vor den ersten Ausläufern des Bayerischen Waldes und nur wenige Kilometer von Deggendorf entfernt. Die Marktgemeinde verbindet eine naturnahe, familienfreundliche Wohnlage mit einer hervorragenden Erreichbarkeit der umliegenden Städte und Wirtschaftsräume. Das Ortsbild wird maßgeblich durch die traditionsreiche Benediktinerabtei Metten mit ihrer markanten Stiftskirche geprägt. Die neugestaltete Donaupromenade sowie zahlreiche Rad- und Wanderwege bieten vielfältige Möglichkeiten für Freizeit und Erholung. Besonders reizvoll ist die Verbindung aus der Donauebene und den bewaldeten Höhenzügen des Bayerischen Waldes, die direkt am Ortsrand beginnen.

Metten verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung. Über die unmittelbar erreichbare Anschlussstelle Metten besteht eine schnelle Anbindung an die Autobahn A3 in Richtung Regensburg und Passau. Die Kreisstadt Deggendorf ist in kurzer Fahrzeit erreichbar und bietet darüber hinaus ein umfangreiches Angebot an Arbeitsplätzen, Einkaufsmöglichkeiten, medizinischer Versorgung sowie Kultur und Freizeit. Auch der Wirtschaftsraum Niederbayern und die überregionalen Zentren sind damit gut angebunden.

Für Familien bietet Metten eine attraktive Bildungsinfrastruktur mit Kindertageseinrichtungen, Grund- und Mittelschule sowie dem renommierten St.-Michaels-Gymnasium der Benediktiner. Auch die Dinge des täglichen Bedarfs lassen sich direkt vor Ort erledigen; unter anderem stehen mehrere Lebensmittelmärkte zur Verfügung.

Metten steht damit für eine gelungene Kombination aus naturnahem Wohnen, guter Infrastruktur und kurzer Distanz zu Deggendorf – ein attraktiver Standort für Familien, Berufspendler und alle, die die Vorzüge des ländlichen Umfelds mit einer guten städtischen Erreichbarkeit verbinden möchten.

**Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten**

**????? ????????????**

**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.

**Αριθμός ακινήτου: 26129019 - 94526 Metten**

**?????????? ??????????????**

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

**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)**