Deggendorf

Lakóház 2 apartmannal Kohlberg közelében, Deggendorfban

VP azonosító: 25129012

VÉTELÁR: 465.000 EUR • **HASZNOS LAKÓTÉR:** ca. 207 m² • **SZOBÁK:** 8 • **FÖLDTERÜLET:** 381 m²

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

- Áttekintés
- Az ingatlan
- Áttekintés: Energia adatok
- Az elso benyomás
- Részletes felszereltség
- Minden a helyszínrol
- További információ / adatok
- Kapcsolattartó

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Áttekintés

VP azonosító	25129012
Hasznos lakótér	ca. 207 m²
Szobák	8
Építés éve	1965
Parkolási lehetoségek	1 x Beálló, 1 x Felszíni parkolóhely

Vételár	465.000 EUR
Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Kivitelezési módszer	Szilárd
Felszereltség	Beépített konyha

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutés
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárata	12.11.2033
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energia tanusítvány
Végso energiafogyasztás	124.00 kWh/m²a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	D
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1965

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Az ingatlan

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Az elso benyomás

Eladó egy vonzó, a német társasházi törvény (WEG) szerint felosztott, kétlakásos ház, körülbelül 381 m²-es telekkel, keresett helyen, panorámás kilátással Kohlberg közelében. Az eredetileg 1965-ben épült ingatlant 1989-ben bovítették egy második emelet és egy tetotér hozzáadásával. Jól megtervezett elrendezése és a két különálló lakótér lehetosége különösen vonzóvá teszi mind a családok, mind a befektetok számára. A földszinti lakás körülbelül 100 m² lakóteret kínál, és beköltözés elott felújításra szorul. Tágas terasszal rendelkezik, amely zökkenomentesen kiterjeszti a kültéri lakóteret, és boséges teret kínál az egyedi tervezési ötleteknek. Az emeleti lakás csodálatos kilátással büszkélkedhet. Az 1989 körül épült, körülbelül 107 m²-es lakótérrel és három szobával rendelkezo lakás ideális egy kis család számára. A felso lakás jó állapotban van, és azonnal beköltözheto. Az épület futését központi futés biztosítja, amely az olajtartályokkal együtt az alagsorban található. További tárolóhelyiségek és egy mosókonyha is rendelkezésre állnak itt. A kínálatot egy, a társasházi társasházhoz (WEG) tartozó, kényelmes parkolást biztosító autóbeálló teszi teljessé.

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Részletes felszereltség

- 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

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Minden a helyszínrol

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.

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

További információ / adatok

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 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.

VP azonosító: 25129012 - 94469 Deggendorf

Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

Stefan Fischer

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

A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához

www.von-poll.com