

Deggendorf

# Einfamilienhaus in ruhiger und zentrumsnaher Lage

VP azonosító: 26129016



VÉTELÁR: 349.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 154 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 6 • FÖLDTERÜLET: 958 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf**

- Áttekintés**
- Az ingatlan**
- Áttekintés: Energia adatok**
- Az első benyomás**
- Részletes felszereltség**
- Minden a helyszínről**
- További információ / adatok**
- Kapcsolattartó**

VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf

## Áttekintés

VP azonosító	26129016	Vételár	349.000 EUR
Hasznos lakótér	ca. 154 m <sup>2</sup>	Ház	Családi ház
Teto formája	Nyeregteto	Jutalék	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Szobák	6	Modernizálás / felújítás	1974
Építés éve	1935	Kivitelezési módszer	Szilárd
Parkolási lehetőségek	1 x Felszíni parkolóhely, 1 x Garázs		

VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf

## Áttekintés: Energia adatok

Futési rendszer	Központifutás
Energiaforrás	Olaj
Energia tanúsítvány érvényességének lejárat	05.05.2036
Energiaforrás	Olaj

Energiatanúsítvány	Energetikai tanúsítvány
Teljes energiaigény	255.80 kWh/m <sup>2</sup> a
Energiahatékonysági besorolás / Energetikai tanúsítvány	H
Építési év az energiatanúsítvány szerint	1966

VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf

## Az ingatlan



VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf

## Az ingatlan



**VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## **Az ingatlan**



**VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## **Az also benyomás**

**Dieses Einfamilienhaus mit einer Wohnfläche von ca. 154 m<sup>2</sup> bietet vielfältige Möglichkeiten durch Sanierung und Umbau das neue Zuhause zu gestalten.**

**Das Objekt befindet sich auf einem großzügigen Grundstück mit einer Fläche von ca. 958 m<sup>2</sup>. Eine Besonderheit ist der idyllische Bachlauf, welcher direkt durch das Grundstück führt und eine besondere Atmosphäre schafft.**

**Laut den Plänen liegt das Ursprungsbaujahr des Hauses um 1935. In den Jahren 1966 und 1974 wurde die Immobilie erweitert, wodurch zusätzliche Wohnfläche entstand und das Raumangebot vergrößert wurde. Insgesamt stehen sechs Zimmer zur Verfügung, die sich flexibel nutzen lassen. Der derzeitige Zustand der Immobilie ist als sanierungsbedürftig einzustufen, sodass sich hier viel Potenzial für eigene Gestaltungsideen bietet.**

**Die Zentralheizung wurde im Jahr 2004 erneuert.**

**Das Grundstück mit seinem natürlichen Bachlauf bietet zahlreiche Nutzungsmöglichkeiten im Freien – sei es für Freizeit, Hobby oder Gartenprojekte. Da es sich um eine sanierungsbedürftige Immobilie handelt, spricht dieses Angebot vor allem Interessenten an, die Freude daran haben, Wohnraum nach ihrem persönlichen Geschmack zu gestalten und das Potenzial eines Hauses aus älteren Baujahren zu erkennen.**

**Die Erweiterungen aus den Jahren 1966 und 1974 sowie die Grundstruktur aus den 1930er Jahren verleihen dem Haus einen eigenen Charakter und bieten eine reizvolle Grundlage für kreative Gestaltungsideen.**

**Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Überzeugen Sie sich vor Ort von der Lage und dem Potenzial dieses Hauses. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage.**

**VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## **Részletes felszereltség**

- teilweise unterkellert
- Pkw Garage
- Zentralheizung aus 2004
- Balkon und Terrasse
- Geräteschuppen
- Dachgeschoss ausgebaut
- Steinkeller im Garten
- Garten mit Bachlauf

**VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## **Minden a helyszínrol**

**Das Grundstück befindet sich in einer ruhigen und gewachsenen Wohngegend mit wenig Durchgangsverkehr. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens sind nur wenige hundert Meter entfernt.**

**Dank der innerstädtischen, aber doch ruhigen Lage ist hier eine gute Kombination aus ruhigem Wohnen in Verbindung mit guter Infrastruktur möglich.**

**Die Verkehrsanbindung zur Autobahn ist ebenfalls gut und in nur wenigen Minuten Fahrzeit gegeben.**

**VP azonosító: 26129016 - 94469 Deggendorf**

## **További információ / adatok**

**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: 26129016 - 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](mailto:deggendorf@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

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