

Deggendorf

# Charmantes Bauernhaus mit Traumblick oberhalb von Deggendorf

*Codice oggetto: 26129007*



**PREZZO D'ACQUISTO: 490.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 108 m<sup>2</sup> • VANI: 5 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 1.252 m<sup>2</sup>**

**Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

**Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf**

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	26129007	Prezzo d'acquisto	490.000 EUR
Superficie netta	ca. 108 m <sup>2</sup>	Casa	Casa colonica
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	5	Stato dell'immobile	Curato
Garage/Posto auto	2 x superficie libera, 2 x Garage	Tipologia costruttiva	massiccio
		Caratteristiche	Caminetto, Cucina componibile

Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a stufa	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	legno	Consumo finale di energia	119.10 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificazione energetica valido fino a	25.06.2029	Classe di efficienza energetica	D
		Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1950

Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



**Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf**

## Una prima impressione

Zum Verkauf steht ein äußerst gepflegtes, ehemaliges Bauernhaus im Deggendorfer Weiler Ringelswies mit einer Wohnfläche von ca. 108 m<sup>2</sup>, eingebettet in ein weitläufiges Grundstück von ca. 1.252 m<sup>2</sup>. Die idyllische Lage mit nur wenigen Nachbarn macht diese Immobilie zu einem idealen Refugium für Naturliebhaber: Genießen Sie eine beeindruckende Fernsicht sowie ein Höchstmaß an Privatsphäre inmitten grüner Umgebung.

Das ursprüngliche Baujahr des Hauses ist nicht bekannt, jedoch bestand laut Auskunft vom Staatsarchiv bereits vor 1866 ein Wohnhaus auf dem Grundstück. Um 1975 fand eine Sanierung des Hauses statt und eine zusätzliche Aufwertung erfolgte 1997 durch den Einbau von Dachgauben, die sowohl den Wohnkomfort im Dachgeschoss als auch die architektonische Ausstrahlung des Hauses deutlich steigern.

Insgesamt bietet die Immobilie 5 Zimmer. Die Deckenhöhen betragen im Erd- und Obergeschoss überwiegend um die 2 bis 2,10 m, während das Dachgeschoss mit Höhen zwischen ca. 2 m und 2,70 m ein luftiges Raumgefühl vermittelt. Für behagliche Wärme sorgt ein traditioneller Kachelofen in Kombination mit Einzelöfen.

Die solide Bauweise sowie die geschmackvolle Ausstattung verleihen dem Haus eine einladende und traditionelle Atmosphäre – hier entsteht sofort das Gefühl, angekommen zu sein.

Ein besonderes Highlight ist die im Jahr 1986 errichtete, großzügige Doppelgarage mit Unterkellerung. Neben Platz für zwei Fahrzeuge eröffnet sie vielfältige Nutzungsmöglichkeiten, beispielsweise als Werkstatt, Weinkeller oder Atelier. Ergänzt wird das Platzangebot durch zwei bis drei zusätzliche Außenstellplätze. Der überdachte Freisitz mit offener Feuerstelle lädt zu entspannten Stunden im Freien ein und bietet einen unvergleichlichen Blick in die Ferne. Besonders beeindruckend sind die Sonnenuntergänge, bei denen die Sonne direkt am Horizont

versinkt. Der Blick geht über das Donautal in Richtung Deggendorf und Ulrichsberg – ein Naturschauspiel unmittelbar vor Ihrer Haustür.

Die Immobilie wurde laufend instand gehalten und präsentiert sich in einem sehr ansprechenden Zustand. Die gelungene Kombination aus ländlichem Charme, funktionaler Ausstattung und einzigartiger Lage macht dieses Bauernhaus zu einer seltenen Gelegenheit für all jene, die einen Rückzugsort mit besonderem Flair suchen.

**Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf**

## Dettagli dei servizi

- Traumhafte Fernsicht
- Baujahr unbekannt, um 1975 saniert, 1997 neue Dachgauben
- kein Denkmalschutz
- 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)

**Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf**

## Tutto sulla posizione

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.

**Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf**

## Ulteriori informazioni

**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 vorbehaltenlich 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.

**Codice oggetto: 26129007 - 94469 Deggendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22, 94469 Deggendorf

Tel.: +49 991 - 38 31 897 0

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

*Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH*

---

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