

Deggendorf

## Edificio residenziale con 2 appartamenti vicino a Kohlberg a Deggendorf

Codice oggetto: 25129012



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

PREZZO D'ACQUISTO: 465.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 207 m<sup>2</sup> • VANI: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 381 m<sup>2</sup>

Codice oggetto: 25129012 - 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: 25129012 - 94469 Deggendorf

## A colpo d'occhio

Codice oggetto	25129012
Superficie netta	ca. 207 m²
Vani	8
Anno di costruzione	1965
Garage/Posto auto	1 x Carport, 1 x superficie libera

Prezzo d'acquisto	465.000 EUR
Casa	Casa bifamiliare
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipologia costruttiva	massiccio
Caratteristiche	Cucina componibile

Codice oggetto: 25129012 - 94469 Deggendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato	Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Riscaldamento	Olio	Consumo finale di energia	124.00 kWh/m²a
Certificazione energetica valido fino a	12.11.2033	Classe di efficienza energetica	D
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido	Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1965



Codice oggetto: 25129012 - 94469 Deggendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25129012 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25129012 - 94469 Deggendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25129012 - 94469 Deggendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25129012 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



Codice oggetto: 25129012 - 94469 Deggendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25129012 - 94469 Deggendorf

## La proprietà





Codice oggetto: 25129012 - 94469 Deggendorf

## Una prima impressione

In vendita un'affascinante casa bifamiliare, suddivisa secondo la legge tedesca sugli immobili condominiali (WEG), con un terreno di circa 381 m<sup>2</sup> in una posizione ambita con vista panoramica vicino a Kohlberg. Originariamente costruita nel 1965, la proprietà è stata ampliata nel 1989 con l'aggiunta di un secondo piano e di una mansarda. La sua distribuzione ben progettata e la possibilità di due zone giorno separate la rendono particolarmente interessante sia per famiglie che per investitori. L'appartamento al piano terra offre circa 100 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e necessita di ristrutturazione prima di essere abitato. Dispone di un'ampia terrazza che estende la zona giorno all'esterno senza soluzione di continuità e offre ampio spazio per idee di design individuali. L'appartamento al piano superiore vanta una vista meravigliosa. Aggiunto intorno al 1989, questo appartamento, con circa 107 m<sup>2</sup> di superficie abitabile e tre locali, è ideale per una piccola famiglia. L'appartamento al piano superiore è in buone condizioni e pronto per essere abitato immediatamente. L'edificio è riscaldato da un impianto di riscaldamento centralizzato che, insieme ai serbatoi del gasolio, si trova nel seminterrato. Sono disponibili anche ulteriori ripostigli e una lavanderia. Completa l'offerta un posto auto coperto, gestito dall'associazione dei proprietari di condominio (WEG), che offre un comodo parcheggio direttamente davanti alla casa.

Codice oggetto: 25129012 - 94469 Deggendorf

## Dettagli dei servizi

- Wohnung im Erdgeschoss zum sanieren
- Wohnung EG 5 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse, ca. 100 m<sup>2</sup>
- Wohnung 1. Obergeschoss guter Zustand (ca. 1989 aufgestockt)
- Wohnung 1. OG, 3 Zimmer, Küche, Bad, Gäste WC, 2 Balkone, ca. 107 m<sup>2</sup>
- Aufgeteilt nach WEG
- Carport (Teileigentum nach WEG)
- schöne Aussichtslage nahe Kohlberg
- obere Wohnung mit 2 Balkonen
- untere Wohnung mit Terrasse
- Heizung und Lagerräume im Keller

Codice oggetto: 25129012 - 94469 Deggendorf

## Tutto sulla posizione

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.

Codice oggetto: 25129012 - 94469 Deggendorf

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.  
Dieser ist gültig bis 12.11.2033.  
Endenergieverbrauch beträgt 124.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*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 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.

Codice oggetto: 25129012 - 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)