

Deggendorf

Doppelhaushälfte mit Keller, großem Garten und Garage

CODICE OGGETTO: 25129017

www.von-poll.dePREZZO D'ACQUISTO: 349.000 EUR • SUPERFICIE NETTA: ca. 145 m² • VANI: 6 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 424 m²

CODICE OGGETTO: 25129017 - 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: 25129017 - 94469 Deggendorf

A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	25129017	Prezzo d'acquisto	349.000 EUR
Superficie netta	ca. 145 m ²	Casa	Porzioni di bifamiliari
Tipologia tetto	a due falde	Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Vani	6	Tipologia costruttiva	massiccio
Anno di costruzione	1980	Superficie lorda	ca. 54 m ²
Garage/Posto auto	1 x Garage	Caratteristiche	Bagni di servizio, Caminetto

CODICE OGGETTO: 25129017 - 94469 Deggendorf

Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	centralizzato
Riscaldamento	Olio
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	19.11.2032
Fonte di alimentazione	Combustibile liquido

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	100.30 kWh/m²a
Classe di efficienza energetica	D
Anno di costruzione secondo il certificato energetico	1980

CODICE OGGETTO: 25129017 - 94469 Deggendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25129017 - 94469 Deggendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25129017 - 94469 Deggendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25129017 - 94469 Deggendorf

La proprietà



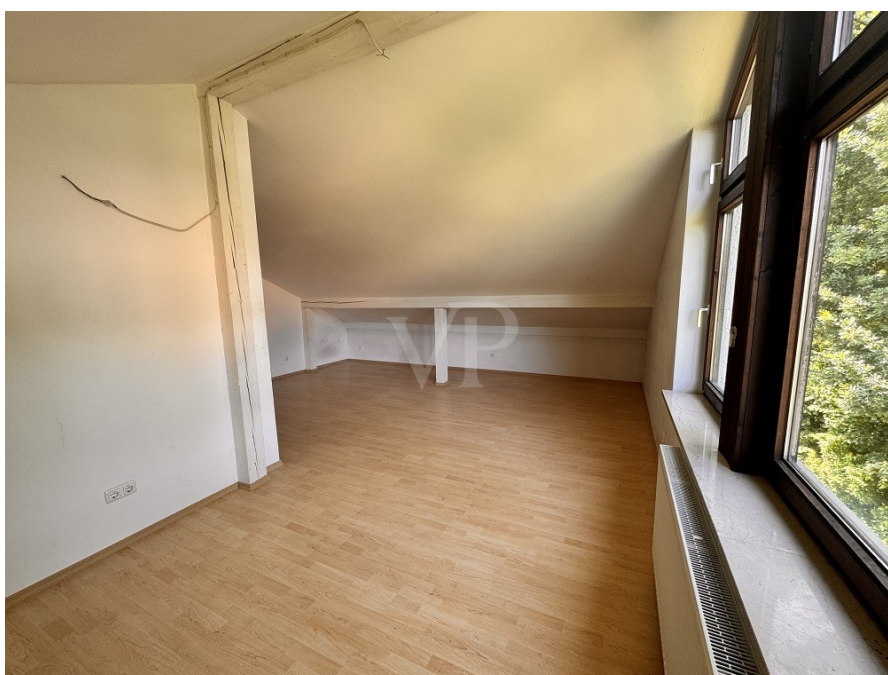
CODICE OGGETTO: 25129017 - 94469 Deggendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25129017 - 94469 Deggendorf

La proprietà



CODICE OGGETTO: 25129017 - 94469 Deggendorf

Una prima impressione

Reserviert!

Diese solide Doppelhaushälfte bietet Ihnen auf einer Wohnfläche von ca. 145 m² einen großzügigen Wohnkomfort, der sich ideal für Familien und Paare eignet. Das im Jahr 1980 erbaute Haus befindet sich auf einem ca. 392 m² großen Grundstück und überzeugt durch eine gelungene Raumaufteilung, welche sich auf den Keller, das Erdgeschoss, das Obergeschoss sowie das ausgebaute Dachgeschoss erstreckt.

Insgesamt bieten 6 Zimmer, eine großzügige Küche mit Platz für einen großen Tisch, ein Gäste WC, ein Bad sowie der Keller für die neuen Bewohner eine Vielzahl an Möglichkeiten, diese Immobilie entweder sofort zu beziehen oder vorab durch eine Sanierung die Doppelhaushälfte nach eigenen Vorstellungen und Wünschen zu sanieren. Die Öl-Zentralheizung wurde im Jahr 2018 bereits erneuert.

Der sonnige Garten bietet sich etwa für einen kleinen Gemüsegarten hervorragend an und hat genügend Platz für Schaukel und Sandkasten.

Für den Pkw steht in ca. 60 Meter Entfernung eine Pkw Garage auf dem ca. 32 m² großen Grundstück zu Verfügung und ist im Kaufpreis enthalten.

Die Lage der Immobilie ist sehr familienfreundlich mit fußläufig erreichbarem Kindergarten. Die Bushaltestelle als auch Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Lebens befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

CODICE OGGETTO: 25129017 - 94469 Deggendorf

Dettagli dei servizi

- sofort bezugsfrei
- 1 Pkw Garage
- unterkellert
- Heizung 2018 erneuert
- ruhige Lage, ideal für Familien

CODICE OGGETTO: 25129017 - 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: 25129017 - 94469 Deggendorf

Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 19.11.2032.
Endenergieverbrauch beträgt 100.30 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1980.
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: 25129017 - 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

Alla clausola di esclusione di responsabilità di von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com