Deggendorf

Doppelhaushälfte mit Keller, großem Garten und Garage

??????? ????????: 25129017

www.von-poll.de

???? ??????: 349.000 EUR • ?????????: ca. 145 m² • ???????: 6 • ?????? ???: 424 m²

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

- ?? ??? ?????
- ?? ???????
- ?????????? ????????
- ??? ????? ????????
- ???????????? ??? ???????
- ??? ??? ??? ?????????
- ????? ???????????
- ?????????? ????????????

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

?? ??? ?????

??????? ????????	25129017
?????????	ca. 145 m²
????? ??????	??????????? ?????
???????	6
???? ??????????	1980
????? ??????????	1 x ??????

???? ??????	349.000 EUR
?????????	Käuferprovision beträgt 3,00 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
??????? ??????????	??????
??????????????? ?????	ca. 54 m²
??????	WC ??????????, ?????

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

?????????? ????????

????????? ?????????	???????? ????????
???? ?????????	????
?????????? ????????????? ?????? ???	19.11.2032
???? ?????????	????

???????????? ?????????	VERBRAUCH
?????? ????????? ?????????	100.30 kWh/m²a
????????? ???????????? ????????	D
???? ?????????? ??????? ?? ?? ?????????? ?????????????	1980

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

?? ???????

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

??? ????? ????????

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.

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

????????????? ??? ???????

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

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

??? ??? ??? ?????????

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.

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

????? ???????????

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 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.

??????? ????????: 25129017 - 94469 Deggendorf

?????????? ????????????

??? ???????????? ???????????, ????????????? ?? ??? ???????? ???????????? ???:

Stefan Fischer

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

???? ????????? ??????? ??? von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com