

Winzer

# Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Winzer

Objektnummer: 24129027



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

KAUFPREIS: 399.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 173 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 5 • GRUNDSTÜCK: 570 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Weitere Informationen
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Auf einen Blick

Objektnummer	24129027	Kaufpreis	399.000 EUR
Wohnfläche	ca. 173 m <sup>2</sup>	Haus	Doppelhaushälfte
Dachform	Satteldach	Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zimmer	5	Bauweise	Massiv
Schlafzimmer	4	Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon
Badezimmer	2		
Baujahr	1993		
Stellplatz	2 x Garage		

Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	BEDARF
Wesentlicher Energieträger	Öl	Endenergiebedarf	127.70 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	16.11.2034	Energie-Effizienzklasse	D
Befuerung	Öl	Baujahr laut Energieausweis	1993



Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Die Immobilie





Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Die Immobilie



Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Grundrisse







Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Ein erster Eindruck

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr ca. 1993 bietet Ihnen ein komfortables Zuhause mit einer Wohnfläche von ca. 173 m<sup>2</sup> auf einem ca. 570 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Die Immobilie überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und zahlreiche Ausstattungsmerkmale, die ein angenehmes Wohnen ermöglichen. Das Haus verfügt über fünf Zimmer, darunter vier geräumige Schlafzimmer, die sich ideal für Familien oder Paare eignen, die zusätzlichen Platz benötigen. Zwei ansprechend ausgestattete Badezimmer sorgen für Komfort im Alltag. Das Hauptbad bietet eine Eckbadewanne und eine Dusche sowie eine Fußbodenheizung. Zusätzlichen Wohnraum bietet das ausgebaute Dachgeschoss, das mit einem eigenen Bad und einem Ankleidebereich ausgestattet ist. Diese Erweiterung bietet Flexibilität für die Nutzung als Gästezimmer, Büro oder Rückzugsort. Das Herzstück des Hauses ist das gemütliche Wohnzimmer im Gartengeschoss, welches über einen Kaminanschluss verfügt. Hier können Sie an kalten Winterabenden behagliche Stunden verbringen und die wohlige Wärme genießen. Die zur Immobilie gehörende Einbauküche ist modern gestaltet und ausgestattet. Sie bietet ausreichend Platz, um einen Esstisch für die ganze Familie unterzubringen. Die Immobilie verfügt zudem über einen Balkon und eine teilweise überdachte Terrasse, die bei schönem Wetter zum Entspannen und Verweilen einladen. Diese Bereiche erweitern den Wohnraum nach draußen und bieten Gelegenheit, die Freizeit im Freien zu genießen. Für die Kinder steht dann ein großer, eingezäunter Garten zum spielen und toben bereit. Ein weiteres Highlight ist die unterkellerte Doppelgarage, die somit nicht nur ausreichend Platz für zwei Fahrzeuge bietet, sondern darunter auch zusätzlichen Stauraum schafft. Beheizt wird die Doppelhaushälfte mit der Zentralheizung, welche die Wärme in den Räumen zum Teil über die Fußbodenheizung und in den restlichen Räumen über die Heizkörper abgibt. Ein WC ist auf jeder Wohnebene vorhanden, was die Alltagstauglichkeit zusätzlich unterstreicht. Diese Immobilie ist eine attraktive Option für alle, die auf der Suche nach einem gepflegten Haus mit großzügigem Platzangebot und einer guten Ausstattung sind. Die Lage und Aufteilung machen sie zu einem idealen Zuhause für Familien oder Paare, die Wert auf Komfort und eine ansprechende Wohnumgebung legen. Interessenten sind herzlich eingeladen, sich selbst ein Bild von der Immobilie zu machen und einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Ausstattung und Details

- ausgebauter Dachgeschoss mit Bad und Ankleide
- Hauptbad mit Eckbadewanne, Dusche und Fußbodenheizung
- teilweise Fußbodenheizung
- Balkon und Terrasse
- Einbauküche
- Kaminanschluss im Wohnzimmer
- WC auf jeder Wohnebene
- unterkellerte Doppelgarage
- eingezäuntes Grundstück



Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Alles zum Standort

Der Markt Winzer liegt im südöstlichen Landkreis Deggendorf, eingebettet in die idyllische Landschaft des Bayerischen Waldes. Zur Versorgung des täglichen Lebens steht im Ort ein Einkaufsmarkt, zwei Metzgereien, zwei Bäcker sowie ein Baumarkt, zwei Banken, verschiedene Wirtshäuser, zwei Hausärzte, ein Zahnarzt, eine Apotheke sowie ein Seniorenheim, eine Physiotherapiepraxis sowie verschiedene Vereine vom Ehrenamt bis zur Freizeitgestaltung zur Verfügung. Für die Kleinen gibt es in Winzer zwei Kindergärten, eine Grund- und Mittelschule, sowie im Umkreis von ca. 8 km eine Realschule und ein Gymnasium. Die Freizeitgestaltung ist in der direkten Umgebung äußerst vielseitig. So sind es zur nahegelegenen Donau nur ca. 2 km, um am Damm zu spazieren oder am Ufer einfach zu relaxen. Der durch den Ort führende Radweg bietet die Möglichkeit, mit dem Fahrrad bis nach Regensburg oder nach Wien an der Donau entlang die Natur zu erkunden. Auch die Winzerer Sternwarte, das Ziegel- und Kalkmuseum oder die Burgruine sind überregional beliebte Ausflugsziele. Für die aktiven Hobbyfußballer oder einfach nur als Zuschauer bietet der örtliche Fußballverein mit Sportplatz eine passende Möglichkeit, sich zu engagieren. Die Verkehrsanbindung ist durch den nur ca. 7 km entfernten Anschluss zur A3 nach Passau oder Deggendorf hervorragend gegeben. Für Piloten oder auch nur für einen Ausflug mit der Familie befindet sich der nächstgelegene Flugplatz im nur ca. 14 km entfernten Vilshofen an der Donau.

Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Weitere Informationen

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2034.  
Endenergiebedarf beträgt 127.70 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993. 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.

Objektnummer: 24129027 - 94577 Winzer

## Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Stefan Fischer

---

Pfleggasse 22 Deggendorf  
E-Mail: [deggendorf@von-poll.com](mailto:deggendorf@von-poll.com)

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

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