

Winzer

# Außergewöhnliche Villa mit weitläufigem Grundstück

Objektnummer: 24129023a

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



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

KAUFPREIS: 1.495.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 260 m<sup>2</sup> • ZIMMER: 9 • GRUNDSTÜCK: 3.059 m<sup>2</sup>

Objektnummer: 24129023a - 94577 Winzer

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 24129023a - 94577 Winzer

## Auf einen Blick

Objektnummer	24129023a	Kaufpreis	1.495.000 EUR
Wohnfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>	Haustyp	Villa
Zimmer	9	Provision	Käuferprovision beträgt 2,38% (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Badezimmer	3	Zustand der Immobilie	gepflegt
Baujahr	1979	Bauweise	Massiv
Stellplatz	4 x Garage	Nutzfläche	ca. 250 m <sup>2</sup>
		Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 24129023a - 94577 Winzer

## Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Fußbodenheizung	Energieausweis	Bedarfsausweis
Wesentlicher Energieträger	Holz	Endenergiebedarf	160.30 kWh/m <sup>2</sup> a
Energieausweis gültig bis	18.08.2034	Energie-Effizienzklasse	F
Befuerung	Öl		

Objektnummer: 24129023a - 94577 Winzer

## Ein erster Eindruck

Diese Immobilie wird auf Eigentümerwunsch im Secret Sale angeboten. Sie befindet sich im südlichen Landkreis Deggendorf zwischen Deggendorf und Passau. Nähere Informationen werden nur unter Vorlage eines Kapitalnachweises oder eines verbindlichen Finanzierungsnachweises gegeben.

Objektnummer: 24129023a - 94577 Winzer

## Alles zum Standort

Innenbereich nach §34 BauGB

Objektnummer: 24129023a - 94577 Winzer

## Sonstige Angaben

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 18.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 160.30 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Holz-Hackschnitzel. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1979. Die Energieeffizienzklasse ist F. 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: 24129023a - 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)