

Winzer

Familienfreundliche Doppelhaushälfte in Winzer

CODE DU BIEN: 24129027



www.von-poll.de

PRIX D'ACHAT: 399.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 173 m² • PIÈCES: 5 • SUPERFICIE DU TERRAIN: 570 m²

CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Plans d'étage
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	24129027
Surface habitable	ca. 173 m ²
Type de toiture	à deux versants
Pièces	5
Chambres à coucher	4
Salles de bains	2
Année de construction	1993
Place de stationnement	2 x Garage

Prix d'achat	399.000 EUR
Type de bien	Maisons jumelles
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
État de la propriété	Bon état
Technique de construction	massif
Aménagement	Terrasse, WC invités, Cheminée, Jardin / utilisation partagée, Bloc-cuisine, Balcon

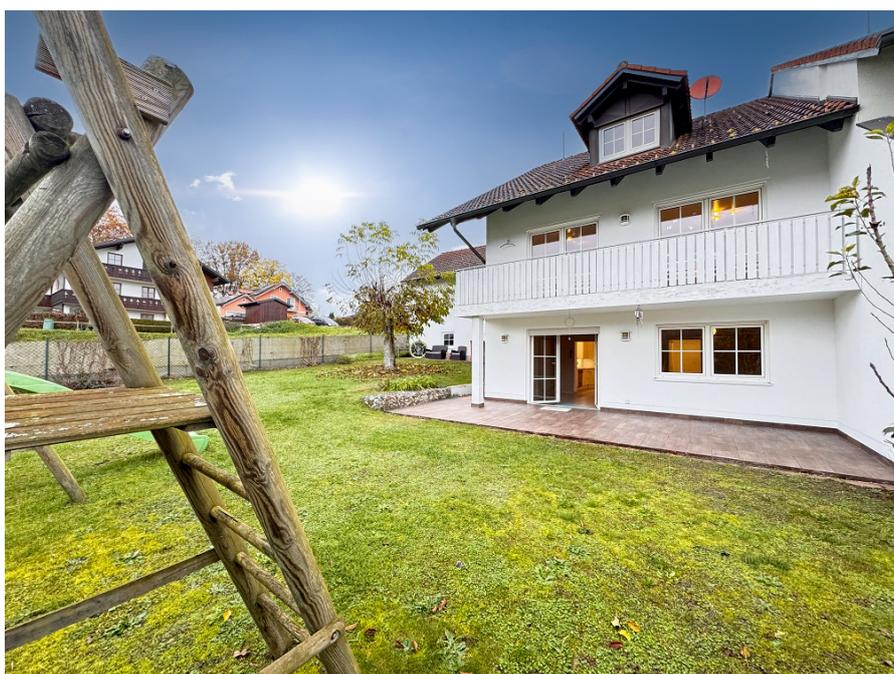
CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage par le sol	Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Chauffage	Huile	Consommation d'énergie	127.70 kWh/m ² a
Certification énergétique valable jusqu'au	16.11.2034	Classement énergétique	D
Source d'alimentation	Combustible liquide	Année de construction selon le certificat énergétique	1993

CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

La propriété



CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

La propriété



CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

La propriété



CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

La propriété



CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

La propriété



CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

La propriété



CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

La propriété



CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

La propriété



CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

La propriété



CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

Plans d'étage





Ce plan n'est pas à l'échelle. Les documents nous ont été remis par le client. Pour cette raison, nous ne pouvons pas garantir l'exactitude des informations.

CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

Une première impression

Diese gepflegte Doppelhaushälfte aus dem Baujahr ca. 1993 bietet Ihnen ein komfortables Zuhause mit einer Wohnfläche von ca. 173 m² auf einem ca. 570 m² 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.

CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

Détails des commodités

- ausgebauten 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

CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

Tout sur l'emplacement

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.

CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 16.11.2034.
Endenergiebedarf beträgt 127.70 kwh/(m²*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.

CODE DU BIEN: 24129027 - 94577 Winzer

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Stefan Fischer

Pfleggasse 22 Deggendorf
E-Mail: deggendorf@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com