

Winzer

# Zweifamilienhaus mit Doppelgarage in ruhiger Lage

????????? ??????????: 24129021

[www.von-poll.de](http://www.von-poll.de)???? ??????: 395.000 EUR • ??????????: ca. 230 m<sup>2</sup> • ??????????: 7 • ??????? ????: 1.055 m<sup>2</sup>

???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

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

???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ??? ??????

???????? ??????????	24129021	????? ???????	395.000 EUR
????????????	ca. 230 m <sup>2</sup>	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
?????? ???????	???????????????? ??????		
???????????????? ???	30.11.2025		
??????????	7		
????????????	2	??????????	?????????
????? ??????????????	1971	????????????????	
?????? ??????????????	2 x ???????	?????????	?????????, WC ?????????????, ????????????????? ?????????, ??????????

???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

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

?????????? ??????????	????????? ??????????	????????????????? ?????????????	BEDARF
????? ????????????	?????	????????? ??????? ?????????????	201.70 kWh/m <sup>2</sup> a
????????????? ????????????????? ????????? ???	15.08.2034	????????????? ????????????????? ?????????????	G
????? ????????????	?????	????? ?????????????? ?????????? ?? ?? ????????????? ?????????????????	1972

???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????





???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



???????? ?????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ????????





???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

?? ?????????



??????? ????????: 24129021 - 94577 Winzer

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

Das ca. 1971 in Massivbauweise erstellte Zweifamilienhaus wurde bisher innerhalb der Familie bewohnt und genutzt. Die Aufteilung in 2 Wohnungen mit jeweils einem eigenen Eingang eignet sich sowohl für eine große Familie als auch zur teilweisen Vermietung. Beide Wohnungen sind zusätzlich über eine Innentreppe verbunden welche jedoch aktuell verschlossen ist. Die untere Wohnung ist in einem gepflegten Zustand. Sie besteht aus der Wohnküche, dem Wohnzimmer, einem Bad, dem Gäste WC, einem Schlafzimmer, der Speis sowie einem aktuell als Büro und Fitnessraum genutzten weiteren Zimmer. Ebenso befinden sich im hangseitigen Keller der Heizraum und der Tankraum. Die obere Wohnung ist aufgeteilt in Küche, Esszimmer, Wohnzimmer, 3 Schlafzimmer sowie Bad, Gäste WC, Diele und Flur. Auf dem ca. 1.055 m<sup>2</sup> großen Grundstück befindet sich neben dem Haus auch eine Doppelgarage sowie ein Partyhäuschen mit Holzbackofen, Stromanschluss und Sitzgarnituren. Der gesamte Hof ist mit einem Verbundpflaster gepflastert. Das Haus selbst hat einen Kanal- sowie einen Wasseranschluss an die öffentliche Versorgung. Durch die Randlage mit Hangbauweise mit Blick in den Wald ist die Lage sehr idyllisch und würde sich auch für eine Hundehaltung gut eignen. Verfügbar ist die Immobilie ab Ende 2025. Es besteht aber grundsätzlich die Möglichkeit, die obere Wohnung sofort zu übernehmen.

???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

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

- neue Ölheizung 2023
- neuer Dachstuhl ca. 1999
- 2 Wohnungen
- untere Wohnung gepflegt und guter Zustand
- obere Wohnung zum sanieren
- beide Wohnungen mit eigenem Eingang und mit Verbindungstreppe
- Balkon und Terrasse
- Doppelgarage
- Partyhaus mit Brotbackofen und Strom
- schöne Terrasse mit Garten

???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

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

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 wenige Minuten 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.

??????? ???????: 24129021 - 94577 Winzer

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

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.8.2034. Endenergiebedarf beträgt 201.70 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1972. Die Energieeffizienzklasse ist G.

**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.

???????? ??????????: 24129021 - 94577 Winzer

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

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

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)