

Deggendorf

# Zentrumsnahe und helle Wohnung mit Fußbodenheizung und Balkon in den Innenhof

CODICE OGGETTO: 24129014



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

SUPERFICIE NETTA: ca. 62,39 m<sup>2</sup> • VANI: 2

**CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf**

- A colpo d'occhio
- La proprietà
- Dati energetici
- Una prima impressione
- Dettagli dei servizi
- Tutto sulla posizione
- Ulteriori informazioni
- Partner di contatto

CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf

## A colpo d'occhio

CODICE OGGETTO	24129014
Superficie netta	ca. 62,39 m <sup>2</sup>
DISPONIBILE DAL	Previo accordo
Vani	2
Anno di costruzione	1992

Appartamento	Piano
Compenso di mediazione	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Stato dell'immobile	Curato
Tipologia costruttiva	massiccio
Superficie lorda	ca. 0 m <sup>2</sup>
Caratteristiche	Balcone

CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf

## Dati energetici

Tipologia di riscaldamento	a pavimento
Riscaldamento	Gas
CERTIFICAZIONE ENERGETICA VALIDO FINO A	12.09.2028
Fonte di alimentazione	Gas

Certificazione energetica	Attestato di prestazione energetica
Consumo finale di energia	103.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Classe di efficienza energetica	D

CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf

## La proprietà



**CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf**

## Una prima impressione

Reserviert! Diese helle und gepflegte Eigentumswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 62 m<sup>2</sup> befindet sich im 1. Obergeschoss einer im Jahr 1992 fertiggestellten Wohnanlage. Die Wohnung besteht aus dem Schlafzimmer, der Küche, einem Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne, dem Flur, einem Abstellraum in der Wohnung sowie dem Wohnzimmer mit Balkonzugang. Dieser ist ruhig in den Innenhof der Wohnanlage gelegen und bietet ausreichend Platz für einen kleinen Tisch oder eine Sonnenliege. Die Beheizung erfolgt mittels der komfortablen Fußbodenheizung, wodurch dann auch beim stellen der Möbel keine Heizkörper im Weg sind. Die Fenster verfügen alle über Rollos zum abdunkeln der Wohnung. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in einem allgemeinen Waschraum im Keller des Hauses mit einem eigenen Anschluss. Mit zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil, um seine Sachen gut verstauen zu können. Es gehört kein Pkw-Stellplatz zur Wohnung. Dieser müsste dann bei Bedarf separat angemietet werden. Diese werden in der Regel des Öfteren angeboten. Die Wohnung ist sofort bezugsfrei und eignet sich ideal für Singles, Paare oder als Investitionsobjekt.

**CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf**

## Dettagli dei servizi

- Fußbodenheizung
- Fenster mit Rollos
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- Parkettböden
- Balkon in den Innenhof
- sofort bezugsfrei
- Innenstadt fußläufig erreichbar
- 1. Obergeschoss (kein Aufzug)
- ruhige Lage

**CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf**

## Tutto sulla posizione

Deggendorf besticht durch seine hervorragende verkehrstechnische Anbindung. Die Stadt liegt direkt an den Autobahnen A3 und A92, welche schnelle Verbindungen nach Regensburg, Passau und München bieten. Zudem sind die Bundesstraßen B11 und B533 eine wichtige Verbindung und ermöglichen eine komfortable Erreichbarkeit der umliegenden Regionen. Der fußläufig erreichbare Bahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt im Regionalverkehr und bietet direkte Zugverbindungen nach Plattling, wo Anschluss an das Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn besteht. Deggendorf bietet eine Vielzahl von hochwertigen Bildungseinrichtungen, die alle Altersstufen abdecken. Mehrere Grund- und Mittelschulen, die beiden Gymnasien, das Comenius-Gymnasium und das Robert-Koch-Gymnasium, bieten ein breites Spektrum an Bildungsgängen. Deggendorf ist auch Sitz der Technischen Hochschule Deggendorf (THD), die für ihre innovativen Studiengänge in Technik, Wirtschaft, Gesundheit und Sozialem bekannt ist. Diese Hochschule zieht Studierende aus dem In- und Ausland an und pflegt eine enge Zusammenarbeit mit der regionalen Wirtschaft. Auch Familienfreundlichkeit wird in Deggendorf großgeschrieben. Zahlreiche städtische Kindergärten bieten ganztägige Betreuung und Vorschulerziehung. Zusätzlich gibt es Einrichtungen, die von kirchlichen und freien Trägern betrieben werden, wie die Caritas und die Diakonie. Für jüngere Kinder und Schulkinder stehen zahlreiche Krippen und Horte zur Verfügung, die eine flexible Betreuung vor und nach der Schule anbieten. Deggendorf ist ein dynamischer Wirtschaftsstandort mit einer starken industriellen Basis, insbesondere in den Bereichen Maschinenbau, Elektrotechnik und Kunststoffverarbeitung. Viele mittelständische Unternehmen prägen das wirtschaftliche Gesicht der Stadt. Der Dienstleistungssektor wächst stetig, vor allem in den Bereichen IT, Gesundheit und Bildung. Hierbei spielt die Technische Hochschule Deggendorf eine zentrale Rolle, indem sie gut ausgebildete Fachkräfte hervorbringt. Das Stadtzentrum von Deggendorf bietet ein vielfältiges Angebot an Einzelhandelsgeschäften, Supermärkten und Fachgeschäften, was es zu einem attraktiven Ort für Shopping und Freizeit macht. Dank seiner Lage an der Donau und der Nähe zum Bayerischen Wald ist die Stadt zudem ein beliebtes Ziel für Touristen. Hotels, Gastronomie und Freizeiteinrichtungen profitieren von der hohen Zahl an Besuchern.

**CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf**

## Ulteriori informazioni

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.9.2028. Endenergieverbrauch beträgt 103.00 kWh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1992. 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.

**CODICE OGGETTO: 24129014 - 94469 Deggendorf**

## Partner di contatto

Per ulteriori informazioni, si prega di contattare la persona di riferimento:

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)