

Deggendorf

# Sehr gepflegte Wohnung mit Stellplatz und Einbauküche im Zentrum

Número da propriedade: 24129019



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

PREÇO DE COMPRA: 229.000 EUR • ÁREA: ca. 45,9 m<sup>2</sup> • QUARTOS: 2

Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

- Numa vista geral
- O imóvel
- Dados energéticos
- Plantas dos pisos
- Uma primeira impressão
- Detalhes do equipamento
- Tudo sobre a localização
- Outras informações
- Pessoa de contacto

Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

## Numa vista geral

Número da propriedade	24129019
Área	ca. 45,9 m <sup>2</sup>
Disponibilidade	consoante marcação de visita
Quartos	2
Ano de construção	2012
Tipo de estacionamento	1 x Lugar de estacionamento ao ar livre

Preço de compra	229.000 EUR
Apartamento	Piso
Comissão para arrendatários	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Tipo de construção	Sólido
Área útil	ca. 0 m <sup>2</sup>
Móveis	Cozinha embutida, Varanda

Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

## Dados energéticos

Sistemas de aquecimento	Aquecimento central	Certificado Energético	Consumo energético final
Fonte de Energia	Pellet	Procura final de energia	87.00 kWh/m <sup>2</sup> a
Certificado Energético válido até	15.02.2032	Classificação energética	C
Aquecimento	Pellet-Fuelled		

Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

## O imóvel



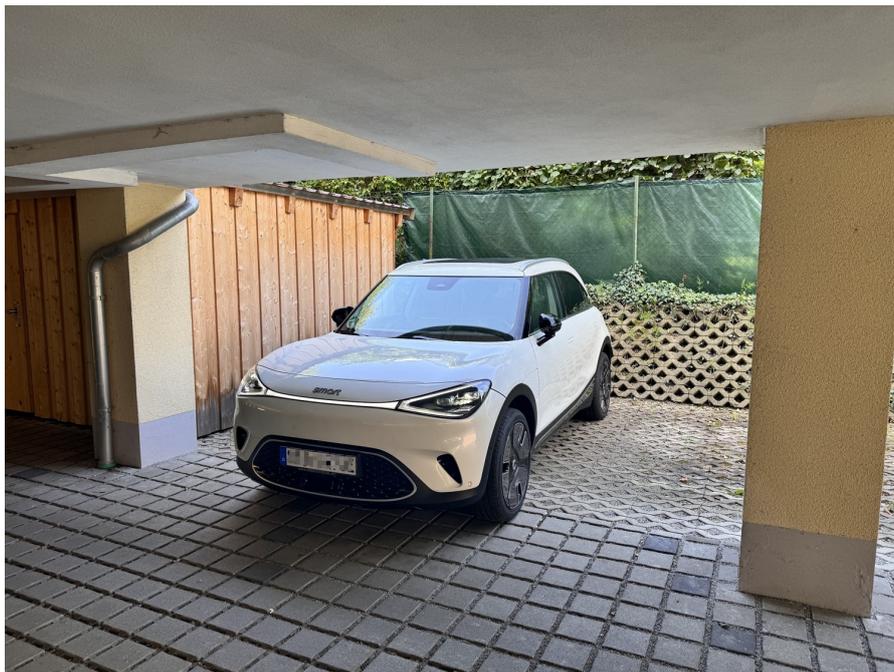
Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

## O imóvel



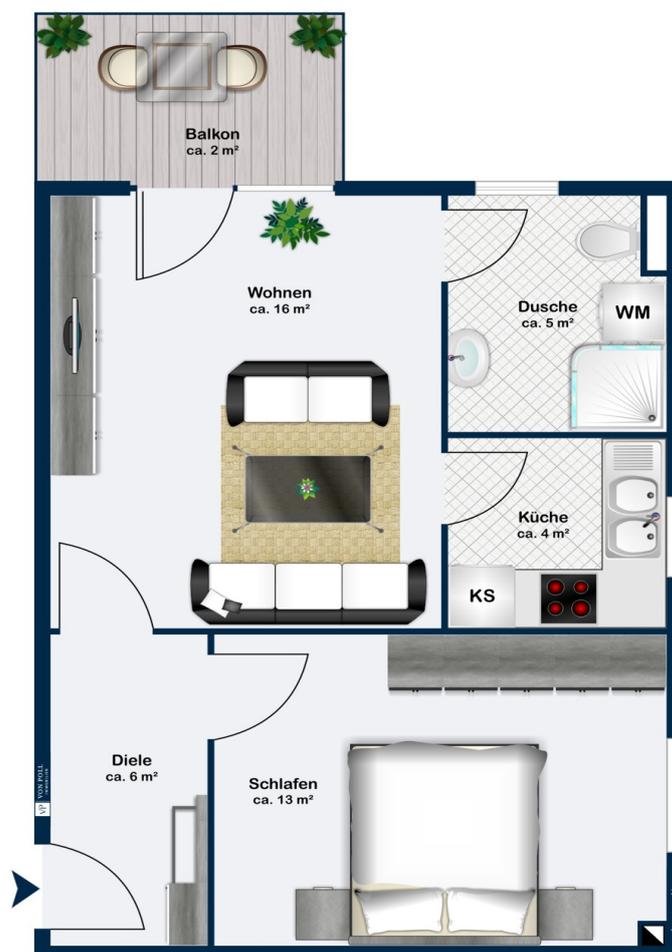
Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

## O imóvel



Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

## Plantas dos pisos



Esta planta não é à escala. Os documentos foram-nos entregues pelo cliente. Por conseguinte, não podemos assumir qualquer responsabilidade pela exatidão das indicações.

Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

## Uma primeira impressão

Wir freuen uns, Ihnen diese gepflegte Wohnung im 1. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses vorstellen zu können. Mit einer Wohnfläche von ca. 45,9 m<sup>2</sup> bietet sie genügend Platz für Singles oder Paare. Das Haus wurde im Jahr 2012 fertiggestellt und befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Wohnung besticht durch ihren ebenfalls äußerst gepflegten Zustand und der sehr ansprechenden Ausstattung. Die zentrale Lage, nur wenige hundert Meter vom Stadtplatz entfernt, macht diese Wohnung zu einem sehr attraktiven Angebot für Eigennutzer als auch für Vermieter. Im Jahr 2022 wurde eine kleine aber hochwertige Einbauküche auf Maß eingebaut, die zum Kochen und Genießen einlädt. Ebenfalls im Jahr 2022 wurden neue Eichenparkettböden verlegt und moderne Innentüren eingebaut, die den Wohnraum optisch aufwerten. Das Tageslichtbad mit Dusche verfügt über eine Fußbodenheizung und einen praktischen Waschmaschinenanschluss, so dass die Wäsche in der Wohnung gewaschen und dann etwa auf dem Balkon luftgetrocknet werden kann. Dieser lädt mit dem schönen Blick ins Grüne zum Verweilen im Freien ein und bietet Platz für gemütliche Stunden. Die Wohnung ist bequem über einen Personenaufzug zu erreichen und verfügt über dreifachverglaste Kunststofffenster. Ein Pkw-Stellplatz gehört ebenso zur Wohnung wie ein Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum bietet. Durch die durchdachte Raumaufteilung fühlt man sich in dieser Wohnung sofort wohl und auf Grund des gepflegten Zustands ist die Wohnung sofort bezugsfrei. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Diese Wohnung bietet alles, was man zum Wohnen braucht, und kann schon bald Ihr neues Zuhause oder Ihr neues Investment sein.

Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

## Detalhes do equipamento

- Nur wenige hundert Meter zum Stadtplatz
- 2022 neue Einbauküche (Neupreis ca. 13.000 Euro)
- neue Eichenparkettböden 2022
- neue Innentüren 2022
- Fußbodenheizung im Bad
- Tageslichtbad mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon
- 1. OG
- Personenaufzug
- dreifachverglaste Kunststofffenster
- alle Fenster mit Rollos
- Pkw-Stellplatz
- Kellerabteil
- sofort frei

Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

## Tudo sobre a localização

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. Die Stadt 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.

Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

## Outras informações

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor. Dieser ist gültig bis 15.2.2032. Endenergiebedarf beträgt 87.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pellet. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 2012. Die Energieeffizienzklasse ist C.

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.

Número da propriedade: 24129019 - 94469 Deggendorf

## Pessoa de contacto

Para mais informações, queira contactar a sua pessoa de contacto:

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)