



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Exklusives Split-Level-Reihenendhaus mit zwei Tiefgaragenstellplätzen in Deggendorf



Eckdaten

Objektnummer	1060
Wohnfläche	155 m ²
Nutzfläche	40 m ²
Zimmer	5
Baujahr	1990
Käufercourtage	3.57% v. Netto-VK Preis
Verkaufsstatus	Verkauft

Objektbeschreibung

Dieses im Jahre 1990 in einer Split-Level-Bauweise entstandene, sonnenverwöhnte Reihenendhaus befindet sich in einer attraktiven und familienfreundlichen Wohngegend und ist Teil einer gepflegten Wohnanlage. Zum Objekt gehört ein ca. 106 m² großes Gartengrundstück (Miteigentumsanteil bzw. Sondernutzungsrecht).

In nur ca. 3 Autominuten erreichen Sie das Deggendorfer Stadtzentrum.

Sie gelangen über eine kleine Eingangsloggia in die elegante Immobilie von der Ostseite her und betreten über einen geräumigen Windfang mit integrierter Gästetoilette den imposanten Galeriebereich.

Hier befindet sich das Esszimmer sowie die angrenzende Küche mit separater Speise. Der Blick über die Galerie hinweg in den offenen, tageslichtverwöhnten Wohnzimmerbereich und weiter hinaus in den Garten vermittelt ein behagliches und voll Harmonie erfülltes Wohnambiente.

Die hochwertige und noch sehr gut erhaltene Einbauküche ist mit neuwertigen Elektrogeräten ausgestattet und



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

wäre, sofern gewünscht, im Kaufpreis mit enthalten.

Über ein paar Stufen hinweg gelangen Sie in den luftigen Wohnzimmerbereich mit Zugang zur teilweise überdachten, windgeschützten Wohlfühlterrasse und weiter in den sonnenverwöhnten, ca. 70m² großen, Garten. Der im Wohnzimmer angeordnete Holzofen kann auf Wunsch gerne übernommen werden.

Über den Galerieraum mit möglichem Zutritt zur ca. 3 m² großen West-Loggia hinweg, erreichen Sie das Elternschlafzimmer mit separater Morgen-Loggia, weiter ein zum Westgarten hin ausgerichtetes Büro bzw. Kinderzimmer und außerdem das neu renovierte, exklusiv ausgestattete, Badezimmer.

Über eine kleine Lesegalerie hinweg gelangen Sie in das nachträglich ausgebaute, wunderschöne Studio mit eigenem, ca. 5 m² großem, Badezimmer (mit Badewanne). Von diesen beiden Räumlichkeiten aus haben Sie einen Blick in das grüne, weitläufige Innenhofensemble der ruhigen und gepflegten Wohnanlage.

Das Kellergeschoß, welches ca. 40 m² Nutzfläche aufweist, verfügt über eine Garderobe mit deckenhohen, praktischen Einbauten, einen großen Lagerraum und außerdem über eine Schleuse, welche zusätzlich eine optimale Möglichkeit zur Holzlagerung bietet. Von hier aus haben Sie ganz bequem Zugang zur Tiefgarage, dort, wo sich gleich im Anschluss die zwei Tiefgaragenstellplätze und weiterhin auch die Werkstatt bzw. der Fahrradraum befinden.

Beide Tiefgaragenstellplätze sind im Kaufpreis mit enthalten.

Beheizt wird die Immobilie mit einer Gas-Zentralheizung; Fußbodenheizung ist teilweise eingebaut; ansonsten dienen Heizkörper.

Die Bodenbeläge bestehen aus hochwertigen Parkett, italienischen Steinzeugfliesen und Laminat.

Die Immobilie erfuhr im Jahre 2011 durch die jetzigen Eigentümer eine grundlegende Renovierung. Es wurde hierbei durchwegs auf hochwertige Materialien gesetzt.

Zum Beispiel wurde die Hausfassade, der Dachstuhl, alle Dachschrägen, die gesamten Innenräume sowie die Kellerabteile, der Fahrradkeller, beide Tiefgaragenstellplätze sowie sämtliche Türen mit einem Neuanstrich versehen..

Der Eingangsbereich, die Galerie und die Küche wurden komplett neu gefliest (Feinsteinzeug Diamanti beige-poliert); außerdem setzte man hier auf hochwertige, lichtdurchlässige Glastürelemente in der Küche (mit Schiebefunktion) und im Eingangsbereich (Türe).

Das Gäste-WC wurde bis auf die Wandfliesen neu renoviert.

Neben hochwertigen Designersteckdosen und -lichtschaltern wurde auch eine Lichtanlage im Treppenbereich vom Keller bis in das Dachgeschoß montiert.

Im Wohnzimmerbereich und in der obergeschossigen Galerie setzte man auf elektrische Jalousien.

Auf der Terrasse wurde eine hochwertige mediterrane Steinabtrennwand montiert.

Im Obergeschoß wurde hochwertiger Parkett verlegt, außerdem erfuhr das große Badezimmer eine komplette Renovierung mit ausgewählten Materialien.

Das Badezimmer im Dachgeschoß wurde teilweise renoviert.

Die Kellerräume wurden gefliest, die Kellerfenster erhielten Abdeckungen; im Garderobenbereich (Kellergeschoß) wurden Einbauschränke integriert.

Der Garten, der sich nach Osten (Zugang zum Wohnhaus) und Westen hin orientiert ist wunderschön angelegt und wird bis heute mit viel Liebe und Leidenschaft genutzt und gepflegt. Im hinteren Bereich des Gartens, nämlich beim inzwischen hoch hinaus gewachsenen Ginkgo-Baum, befindet sich noch ein kleiner Geräteschuppen.

... eine hervorragende Gelegenheit in Deggendorf!

Sonstiges

Das monatliche Hausgeld beträgt 339,00 Euro; dieses teilt sich wie folgt auf: - für das Wohnhaus 301,00 Euro - für die beiden Tiefgaragenstellplätze je 19,00 Euro

Im Hausgeld inbegriffen sind u.a. - eine Heizkostenpauschale - eine Kalt- und Warmwasserpauschale -



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Müllabfuhrkosten - anteilige Kosten für Straßenreinigung - ein Kostenanteil für Gebäude-, Elementar- und Brandversicherung - Kabelanschlussgebühren - anteilige Hausmeisterkosten - anteilige Hausverwaltergebühren
Detaillierte Angaben erhalten Sie gerne bei näherem Interesse.

Wir handeln im Alleinauftrag.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Provisionspflichtig	Ja
Käufercourtage	3.57% v. Netto-VK Preis

Größe & Zustand

Wohnfläche	155 m ²
Nutzfläche	40 m ²
Zimmer	5
Zustand	Neuwertig
Baujahr	1990
Verkaufsstatus	Verkauft



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



...



...



ein Blick in den Wohnbereich



...



...



die Terrasse



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München



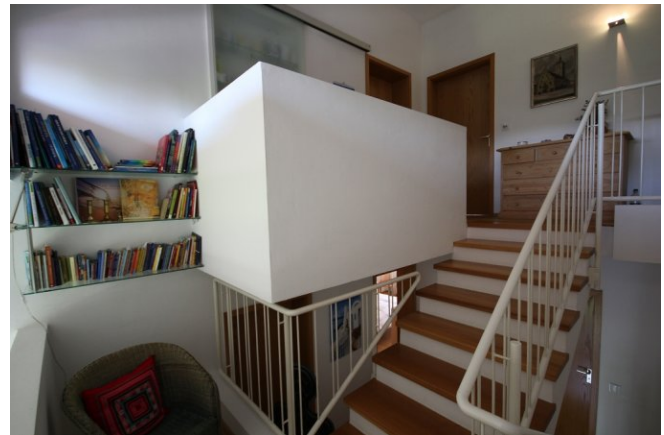
...



die Galerie im OG



die Loggia



...



das Badezimmer im DG



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Ansprechpartner

Andrea Klein
Andrea Klein Immobilien - Zweigstelle Ostbayern
Sudetenring 33
94234 Viechtach

Mobil +49 171 5424496

Zentrale +49 9942 9480339

Fax +49 9942 9480333

E-Mail info@immobilien-andrea-klein.de