



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Große Kreisstadt Deggendorf Traumhaftes Stadthaus



Eckdaten

Wohnfläche	181 m ²
Grundstücksfläche	1.661 m ²
Zimmer	7

Objektbeschreibung

Unweit vom Deggendorfer Stadtplatz entfernt in einer sehr begehrten und ruhigen Wohnlage befindet sich dieses äußerst gepflegte Stadthaus, welches auf einem ca. 1661m² großen, wunderschönen terrassenförmig angelegten Hanggrundstück ruht. Selbst die Zeitschrift „Landgarten“ widmete im Jahre 2014 diesem kleinen Paradies mitten im Bayerischen Wald einen Artikel. Der Zustand dieser ehemaligen Herrenvilla, welche als Holzhaus auf Granitbruchsteinen erbaut wurde, ist aufgrund der laufenden liebevollen Pflege durch die Eigentümer heute noch als sehr gut zu bezeichnen.

Wir betreten die Immobilie über die Beletage im Obergeschoß. Durch den charmanten Flurbereich gelangen wir in das Herzstück der Villa, dem Wohnzimmer mit seinem kleinen Erker und dem aus der Jugendstilzeit stammenden, wunderschönen Kachelofen. Das helle Esszimmer ist in diesem Wohnbereich integriert. Das mit Schreinerarbeiten hochwertig ausgestattete ehemalige Herrenzimmer grenzt an das Wohnzimmer an. Von hier aus haben Sie einen Zugang auf die Terrasse und weiter in den Garten. Ein kleines Badezimmer befindet sich außerdem auf dieser Etage.

Über eine kleine Treppe gelangen Sie vom Flurbereich im Erdgeschoß aus in das Untergeschoß. Hier ist nach alter Tradition des Hauses nach wie vor die Küche untergebracht, welche Sie in Ihrer Größe und Art mit Sicherheit ebenso begeistern wird. Der noch aus der Bauzeit stammende Speiseaufzug ist noch immer in Betrieb...

Praktisch vom gefliesten Vorraum im Untergeschoß aus wird der Kachelofen im Wohn-/Esszimmer geschürt. Von dort haben Sie Zugang über den vormaligen Dienstboteneingang zu einer überdachten, gemütlichen Terrasse.



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Weiterhin auf dieser Ebene untergebracht finden Sie den Waschraum und die Heizungsanlage.

Das Dachgeschoß verfügt über ein Schlafzimmer, ein Kinderzimmer sowie über ein großzügiges Wohnzimmer. Sowohl von hier aus als auch vom Schlafzimmer aus haben Sie jeweils Zugang zu einem Balkon. Das Wohnzimmer besitzt ein geräumiges Badezimmer en suite mit Dusche und Wanne. Ein separates WC ist vorhanden.

Die Bodenbeläge bestehen aus noch gut erhaltenem Fischgrätparkett, Holzdielen und teilweise Teppich (in den Schlafräumen).

Das Gartenparadies mit seinem harmonischen Mosaik aus bunten Blumenwiesen und einer Idylle aus alten Bäumen, Rhododendren und Sträuchern bietet zahlreiche Sitzplätze und Orte zum Innehalten z.B. an dem kleinen Fischteich, wo Brunnenkresse und Bärlauch, Blut-Weiderich, Fieberklee und der Frauenmantel sprießen. Für die Bewässerung des Gartens steht eine unterirdisch integrierte Regenwasserzisterne mit einem Wasservolumen von ca. 4000l zur Verfügung.

Eine Doppelgarage ist weiterer Bestandteil dieses einmaligen Angebots.

... eine außergewöhnliche Immobilie!

Wir handeln im Alleinauftrag.

Sonstiges

Baujahr Wohnhaus: 1928 Ausbau Dachgauben: 1974 Letzter Außenanstrich: 2013 Einbau neuer Kachelofenbrenner 2013 Letzte Renovierung: 2014 Letzte Modernisierung: 2015



ANDREA KLEIN

Ausgewählte Immobilien in München

Preise & Kosten

Käufer-Provision	Ja
Käufercourtage	3.57% v. Netto-VK Preis

Angaben zur Immobilie

Wohnfläche	181 m ²
Grundstücksfläche	1.661 m ²
Zimmer	7
Baujahr	1928
Verkaufsstatus	verkauft



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